

Schneeräum- und Streupflicht



VermieterVerein e.V.®

www.vermieterverein.de info@vermieterverein.de Tel. 0261 88949-15 Fax 0261 88949-18

Laub, Schnee oder Eis

Grundstückseigentümer und Mieter unterliegen einer Sorgfaltspflicht, der Verkehrssicherungspflicht des Zivilrechts, die durch die Rechtsprechung konkretisiert wurde. Wer sich bei Glätteis und Schnee nicht an die Streu- und Räumpflicht hält, dem drohen bei Unfällen Schadensersatzforderungen.

Der Eigentümer ist verkehrssicherungspflichtig. Dies bedeutet, dass er dafür zu sorgen hat, dass von seinem Grundstück keine Gefahren ausgehen. Allerdings entsteht die Streupflicht erst bei konkreter Glätteisgefahr. Der Eigentümer ist nicht verpflichtet, Vorsorge zu treffen. Ausnahme: Wenn die Wetterlage zu vorbeugenden Kontrollen Anlass gibt.

Viele Kommunen haben den Zeitpunkt, von dem an gestreut werden muss, festgelegt. Ist dies nicht der Fall, gilt allgemein: Die Streupflicht **beginnt gegen 07.00 Uhr und endet gegen 20.00 oder 21.00 Uhr**. Die einschlägigen landesrechtlichen Vorschriften können bei der Gemeinde erfragt werden, die Orientierung ergibt sich jedoch aus der hierzu ergangenen Rechtsprechung.

Mit dem einmaligen Streuen oder Schneeräumen ist es nicht immer getan. Der Bundesgerichtshof hat eine Wiederholung dann gefordert, wenn das Streugut seine Wirkung verloren hat. Nur bei extremen Wetterlagen darf darauf verzichtet werden. Dies ist dann der Fall, wenn anzunehmen ist, dass die Maßnahmen wirkungslos bleiben.

Die Rechtsprechung hat jedoch entschieden, dass auch Eisregen und gefrierender Sprühregen nicht automatisch von der Streupflicht entbinden. Bei starkem Schneefall

Schneeräum- und Streupflicht

muss nicht sofort mit dem Räumen und Streuen begonnen werden. Bei Schneefall und anhaltendem, gefrierendem Eis-oder Sprühregen reicht es nicht aus, einmal früh morgens zu fegen und zu streuen. Vielmehr sind an die Streu- und Räumpflichten besonders strenge Anforderungen zu stellen. Nach der Rechtsprechung muss innerhalb angemessener Frist jeweils neu gestreut werden, dies kann bei anhaltendem Schnee mehrmals am Tag der Fall sein.

Andererseits muss wiederholt gestreut werden, abhängig von der Wirksamkeit des Streuguts. Dabei ist ausreichend (Bundesgerichtshof in Neue Juristische Wochenzeitung 1993, Seite 2802), dass das Ausrutschen vermindert wird. Wenn das Streugut selbst gefährlich sein kann, wie das bei Splitt der Fall ist, muss es nicht entfernt werden, da es einen vorbeugenden Sicherungszweck erfüllt (Bundesgerichtshof vom 29.04.2003 zu Aktenzeichen VI ZR 260/02). Die Breite der Streugasse muss zwei Fußgängern das Entgegenkommen und Vorbeikommen ermöglichen. Eine gesteigerte Streupflicht besteht bei Grundstücken mit Einrichtungen, die einen starken Besucherverkehr mit sich bringen wie Gast- und Sportstätten, Theater, Kinos.

Eigentümer sind aber nicht nur für ihren eigenen Grund und Boden verantwortlich. Sie müssen oft auch die gemeindlichen Gehwege vor dem Grundstück, zum Teil auch bei fehlendem Gehweg und enger Straße bis zur Mitte der Straße streuen. Die Kommunen dürfen diese Pflicht auf die Bürger übertragen. Der Eigentümer kann die Streu- und Räumpflicht auf einen anderen übertragen, vorzugsweise den Mieter, aber auch Nachbarn oder beauftragte Firmen. Der Eigentümer ist jedoch verpflichtet, diese Übertragung angemessen zu überwachen. Der Vermieter, Verwalter und Eigentümer muss Streumittel und Arbeitsgeräte zur Verfügung stellen, wohl nicht bei vermieteten Einfamilienhäusern. Dies sollte aber im Vertrag geregelt sein.

Die Übertragung der Streupflicht setzt eine klare Absprache voraus. Durch eine entsprechende Regelung im Mietvertrag, auch in einem Formalmietvertrag wie dem des Vermietersverein e.V., kann der Vermieter die Pflicht auf den Mieter übertragen. Nur dann haften Mieter in vollem Umfang. Davon abzugrenzen ist die Aufsichtspflicht oder Überwachungsverpflichtung, die immer bei dem Vermieter verbleibt.

Schneeräum- und Streupflicht

Außerhalb der üblichen Verkehrszeiten, die oben mit 07.00 bis 21.00 Uhr eingegrenzt wurden, ist der Vermieter nicht verpflichtet, für frühere Mieter zu streuen. Auch innerhalb der Kernzeit darf man aber die Sorgfaltsanforderungen nicht überspannen. Unzumutbare Maßnahmen, die die Leistungsfähigkeit des Pflichtigen überfordern, können von den Streupflichtigen nicht verlangt werden. Bei leichteren Schneefällen kann es dagegen geboten sein, schon längere Pausen zum Räumen oder Streuen zu nützen. Nach dem Ende des Schneefalls oder der Glatteisbildung billigt die Rechtsprechung den Streupflichtigen eine angemessene Wartezeit zu. Dadurch soll es ihnen erspart werden, ständig "auf der Lauer" liegen zu müssen. Nach Oberlandesgericht Oldenburg mit Bestätigung Bundesgerichtshof (Aktenzeichen 12 U 80/97) ist es einem Grundstückseigentümer nicht zuzumuten, an Frosttagen die bereits freigeschaufelte Fläche vor dem Haus auch noch auf kleinste glatte Stellen - verursacht

z.B. durch das Tropfwasser abgestellter Fahrzeuge - abzusuchen. Wenn man einen vernünftigen Maßstab anlege, habe der von den Hausbesitzern mit dem Räumen beauftragte Hausmeister sehr wohl die nötige Sorgfalt an den Tag gelegt, wenn er wie beschrieben räume. Streupflicht bedeute nämlich nicht, dafür zu sorgen, dass kein Verkehrsteilnehmer ausgleiten könne. Vielmehr seien Wege nur so weit zu räumen und zu streuen, dass sie von Hausbewohnern oder Passanten bei entsprechender Aufmerksamkeit gefahrlos zu benutzen seien. Angesichts der "winterlichen Witterungslage" hätte der Fußgänger besser aufpassen müssen, dann hätte er die kleine Eisfläche leicht sehen und umgehen können. Ähnlich auch Bundesgerichtshof in IX ZR 75/98 für eine 20 cm kleine Eisfläche auf einem Gehweg. Die Mithaftung bzw. das Mitverschulden von Fußgängern etwa wegen zu schnellen Schrittes oder falschem Schuhwerk kann thematisiert werden.

Das Amtsgericht Hamburg vertritt wohl eher einseitig die Ansicht, dass Senioren, die aus gesundheitlichen Gründen den Winterdienst nicht mehr verrichten können, nicht mehr zu räumen brauchen. Muss der Vermieter deswegen eine Straßenreinigung beauftragen, darf er die Kosten dafür auch nicht auf die Senioren abwälzen. Amtsgericht Hamburg Az. 318 A CC 146/06. Hier gilt wohl eher, dass bei vertraglicher Vereinbarung durch den Mieter für Ersatz zu sorgen ist.

Schneeräum- und Streupflicht

Für Wohnungseigentümergeinschaften gilt, dass die Gemeinschaft haftet. Damit sind in dieser Rechtsgemeinschaft alle Eigentümer gleichzeitig verpflichtet. Wenn die Hausverwaltung eine Liste ausgehängt hat, muss der jeweilige Eigentümer dafür sorgen, dass er, sein Mieter oder ein von ihm Beauftragter zuständig ist. Der Verwalter kann nur dann jemanden beauftragen, wenn ein Beschluss dafür vorliegt. Andererseits muss der Verwalter im Rahmen seiner vertraglichen Tätigkeit die Eigentümer über diese Pflicht informieren, damit keine Haftungsansprüche entstehen. Die Eigentümer wiederum dürfen sich nicht darauf verlassen, dass der Verwalter die Pflichten aller Eigentümer erfüllt. Soweit eine Hausordnung und/oder ein Reinigungs- und Streuplan besteht, haften die Eigentümer. Zur Ausführung der einzelnen Tätigkeiten sind die einzelnen Eigentümer aber nur verpflichtet, wenn eine Vereinbarung aller Eigentümer geschlossen wurde, eine mehrheitlich beschlossene Hausordnung reicht dazu nicht aus.

Weitere Rechtsfolgen: Verstößt der Verkehrssicherungspflichtige schuldhaft gegen seine Räum- oder Streupflicht, so hat er zivilrechtlich für den dadurch entstehenden Schaden aufzukommen. Das kann teuer werden. Er haftet dem Verletzten nämlich nicht nur für Arzt- und Krankenhauskosten, sondern auch für Verdienstaufschlag und Schmerzensgeld. Sorgen Sie als Vermieter daher für eine ausreichende Gebäudehaftpflichtversicherung, die auf Mieter nach der Betriebskostenverordnung grundsätzlich umlegbar ist.

Zusätzlich zu diesen zivilrechtlichen Nachteilen drohen demjenigen, der seine Verkehrssicherungspflicht vernachlässigt, auch noch strafrechtliche Folgen. Verletzt sich nämlich der Stürzende, dann muss der Verkehrssicherungspflichtige, sofern ihn ein persönliches Verschulden trifft, sogar mit einer Strafe wegen fahrlässiger Körperverletzung rechnen. Und dafür kommt keine Versicherung auf.

Selbst wenn niemand zu Schaden kommt, sind säumige Streupflichtige noch nicht aus der Haftung. Denn auch ein folgenloser Verstoß gegen die Räum- und Streupflicht kann ein saftiges Bußgeld nach sich ziehen

Schneeräum- und Streupflicht

Vermieter Verein e.V.

Unsere Experten sind für Sie da. Für Sie als Vermieter, Verwalter oder Eigentümer von Wohnraum und Grundvermögen. Unsere Experten stehen Ihnen bei allen Fragen rund um das Immobilien- und Mietrecht beratend zur Seite.

