

Informationen
rund um den

Winterdienst

Der letzte schneereiche Wintereinbruch im Dezember 2010 hat nicht unerhebliche Probleme mit sich gebracht. Deshalb hat der Bürgermeister der Stadt Schwelm den Gesprächskreis „Runder Tisch Winterdienst“ initiiert, in dem auch Haus & Grund Schwelm vertreten ist.

Hierbei kam die Idee auf, insbesondere für Immobilien-Eigentümer ein Merkblatt zu erstellen, in dem möglichst alle Fragen rund um das Thema Immobilie und Winter beantwortet werden.

I. Gehweg-Räumung

Umfangreich diskutiert wurde, wer wann wie welche Gehwege von Eis und Schnee zu befreien hat.

1. Wer hat zu räumen?

Maßgebliche Regelung ist hierbei die Straßenreinigungssatzung der Stadt Schwelm, vgl Internet:

http://www.tbs-schwelm.de/index.php?option=com_phocadownload&view=category&id=3:strassenreinigung&Itemid=130

Sie bestimmt, dass grundsätzlich die Räumspflicht für alle öffentlichen Straßen bei den Technischen Betrieben der Stadt Schwelm (TBS) liegt. Gleichzeitig überträgt sie die Reinigung und Winterwartung der Gehwege auf die Eigentümer, deren Grundstücke an die Straße grenzen.

Vermieter als Eigentümer wiederum können ihre Räum- und Streupflicht auf ihre Mieter übertragen. Das sollte bereits als Vereinbarung im Mietvertrag enthalten sein, möglich ist jedoch auch eine nachträgliche Zusatzvereinbarung zwischen Mieter und Vermieter. Ohne eine Vereinbarung bleibt die Pflicht beim Vermieter. Umstritten ist, ob eine entsprechende Regelung lediglich in der Hausordnung schon ausreichend ist.

Unabhängig davon, ob eine Vereinbarung existiert, bleibt der Vermieter In jedem Fall verpflichtet, regelmäßig zu überprüfen, ob die Mieter ihrer Verpflichtung auch ordnungsgemäß nachkommen. Das gilt auch dann, wenn der Vermieter weit entfernt von der Immobilie wohnt. Dann muss er dafür sorgen, dass jemand vor Ort die Kontrolle durchführt.

Ist ein Mieter, z.B. aus Altersgründen, nicht in der Lage, den Winterdienst zu erfüllen, muss er sich darum bemühen, dass Dritte auf seine Kosten die mietvertraglich übernommene Pflicht zum Winterdienst erfüllen. Er ist vom Winterdienst nur dann befreit, wenn er nachweisen kann, dass weder private noch gewerbliche Dritte die Arbeiten übernehmen wollen.

Drängt sich dem Vermieter auf, dass der Mieter körperlich nicht in der Lage sein wird, den Winterdienst selbst durchzuführen, ist er von der eigenen Haftung nur befreit, wenn er überprüft, ob der Mieter auf andere Weise seine Pflicht erfüllt.

Sind alle Mieter zur Räumung verpflichtet muss der Vermieter einen klaren Räumplan aufstellen. Nur hierdurch kann er bei einem Unfall nachweisen, welcher Mieter zur Unfallzeit Räumdienst hatte. Räumkarten sollte er deshalb aufbewahren. Es gibt kein Gewohnheitsrecht, wonach lediglich die Mieter des Erdgeschosses zum Räumen und Streuen verpflichtet sind.

Sofern der Mietvertrag dies vorsieht muss der Mieter selbst für Streumaterial und die Gerätschaften zur Räumung sorgen. Vereinbart werden kann auch, dass der Vermieter dies bereitstellt und die hierdurch entstehenden Kosten bei der nächsten Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden. Existiert keine Regelung ist der Vermieter zur Kostenübernahme verpflichtet.

Kommt der Mieter der Verpflichtung für den Winterdienst nicht nach, muss der Vermieter ihn abmahnen und darauf hinweisen, dass ansonsten ein externes Unternehmen den Winterdienst auf Kosten des Mieters durchführen wird. Dabei hat der Vermieter das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Es dürfen nur die Kosten für den erforderlichen Winterdienst auf den Mieter umgelegt werden.

2. Wann ist zu räumen?

Die Satzung verlangt, dass in der Zeit von 7:00 bis 20:00 Uhr die Schneeräumung unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls erfolgt. Fällt Schnee nach 20:00 Uhr ist er am Folgetag zu beseitigen und zwar werktags bis 7:00 Uhr, sonn- und feiertags bis 9:00 Uhr.

Auch hier gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit: Schneit es den ganzen Tag, muss deshalb nicht den ganzen Tag Schnee geschippt werden.

3. Wie ist zu räumen?

Die Gehwege müssen in einer Breite von 1,50 m von Schnee freigehalten werden. Bei Eis- und Schneeglätte ist zusätzlich zu streuen. Salz oder andere Taumittel dürfen hierbei grundsätzlich **nicht** benutzt werden. Ausnahmen werden nur erlaubt bei plötzlichem Eisregen und an gefährlichen Stellen, z.B. bei starkem Gefälle.

Die Stadt hingegen darf Salz einsetzen und muss sich auch einen eventuellen Folgeschaden nicht zurechnen lassen, wenn sie zur Bekämpfung von Schnee und Eis verpflichtet gewesen ist und dabei ortsüblich gehandelt hat. (Thüringer Oberlandesgericht - Aktenzeichen 4 U 218/05).

Der Schnee muss auf dem Gehweg am Fahrbahnrand zu lagern, wobei die Abwasser-schächte und auch die Hydranten freizuhalten sind. Schnee von den privaten Flächen darf nicht auf die öffentliche Fläche verbracht werden.

Wichtig: Wer eine Haltestelle vor seinem Haus hat ist auch hierfür verantwortlich. Zusätzlich zur Mindestbreite muss so geräumt sein, dass man gefahrlos zum und in den bzw. aus dem Bus kommt.

Außerdem sind Einläufe in Entwässerungsanlagen und Hydranten von Eis und Schnee freizuhalten. Eine gesetzlich geregelte Pflicht, Feuerwehrezufahrten oder Bodenanschlüsse für portable Hydranten freizuhalten, existiert hingegen nicht.

Die Räumspflicht erstreckt sich aber nicht nur auf Gehwege. So stürzte eine Frau auf der Zugangsrampe zur Tiefgarage, als sie einen Schirm aus ihrem Auto holen wollte und verletzte sich schwer. Das Oberlandesgericht Karlsruhe (14 U 107/07) verurteilte die Eigentümer zur Zahlung eines Schmerzensgeldes, weil nach seiner Ansicht die Verkehrssicherungspflicht nicht in vollem Umfang erfüllt war.

Weder im privaten noch im öffentlichen Bereich lässt sich die Räum- und Streupflicht grundsätzlich durch Warnschilder umgehen, weil sie die Verkehrssicherungspflicht nicht aufheben. Sie können jedoch den Nutzer veranlassen, besonders vorsichtig zu sein. Stürzt er trotzdem, stellt sich eventuell die Frage der Mitschuld.

Grenzt das Grundstück an mehrere Straßen, sind alle entsprechenden Bereiche zu räumen. Es reicht nicht, nur die Grundstücksseite zu räumen, von der aus man das Grundstück betreten oder befahren kann (Oberlandesgericht Brandenburg, 4 U 55/07).

Ziel der Räumspflicht ist es aber nicht, jegliche Gefahr des Ausgleitens für Fußgänger vollständig auszuschließen. Der Fußgänger bleibt bei winterlichen Witterungsverhältnissen in jedem Fall verpflichtet, sich sorgfältiger als sonst fortzubewegen. Eine geringere Aufmerksamkeit des Geschädigten oder das Betreten einer nicht gestreuten, glatten Fläche ohne zwingende Notwendigkeit können ebenso ein Mitverschulden begründen wie das Tragen von besonders glatten oder den Witterungsverhältnissen nicht angepassten Schuhen.

Zwar sind die TBS objektiv verpflichtet, die Winterwartung im Interesse der Allgemeinheit ordnungsgemäß durchzuführen. Der einzelne Anwohner hat jedoch keinen einklagbaren Anspruch darauf, dass gerade „seine“ Straße geräumt oder zusätzlich sogar gestreut wird (Verwaltungsgericht Aachen, Aktenzeichen 6 L 539/10).

4. Folgen bei Verstößen

Nach einem Unfall werden Mieter und Vermieter vom Geschädigten vermutlich auf Zahlung von Schadensersatz und Schmerzensgeld in Anspruch genommen, wenn sie gegen ihre Verkehrssicherungspflicht verstoßen haben. Außerdem besteht die Gefahr, dass ein Strafverfahren wegen fahrlässiger Körperverletzung durch Unterlassen eingeleitet wird.

Maßgeblich sind immer die konkreten Umstände des Einzelfalls. Allein die Tatsache, dass sich jemand wegen Schnee oder Eis verletzt hat, reicht jedoch für die Annahme einer Pflichtverletzung nicht aus. Zusätzlich müssen konkrete Hinweise vorliegen für einen Verstoß gegen die Räum- oder Streupflicht. Beruht der Unfall z.B. auf vereinzelt Glättstellen, liegt keine Pflichtverletzung vor. Diese müssen hingenommen werden (Oberlandesgericht Brandenburg, Aktenzeichen 2 U 48/06).

Auch ohne Unfall können bei Verletzung der Räumspflicht Bußgelder verhängt werden. Sie richten sich gegen den, auf den die Räumspflicht letztlich übertragen war. Ihre Höhe hängt vom Einzelfall ab und kann auch bei einem Erstverstoß bereits 100,00 € betragen.

II. Dachlawinen

Gerade nach längeren oder intensiveren Schneefällen droht durch Dachlawinen auch eine Gefahr von oben.

So hart es klingt: Ganz allgemein haben zunächst die Passanten selbst die Pflicht, sich vor einer möglichen Verletzung durch herabfallenden Schnee zu schützen, jedenfalls nach Auffassung des Oberlandesgericht Hamm (in NJW-RR 2003, 1463).

Selbst wenn größere Mengen Schnee auf dem Dach liegen, ohne schon über die Dachkante abgerutscht zu sein, haftet der Hauseigentümer bei einer anschließenden Dachlawine nur in Ausnahmefällen. Die Pflicht, entweder für Sicherungsmaßnahmen (z.B. Schneegitter) zu sorgen oder den Schnee rechtzeitig zu beseitigen bejahen die Obergerichte nur, wenn eine Gegend als schneereich gilt und wenn Schneeauffanggitter ortsüblich oder durch die Landesbauordnung bzw Ortssatzung zwingend vorgeschrieben sind.

Schwelm gilt bisher nicht als schneereiche Gegend, wie z.B. Städte im Hochsauerland. Daher sind in Schwelm auch Schneefanggitter auf Dächern weder zwingend vorgeschrieben noch ortsüblich. Deshalb ist Schnee auf dem Dach allein noch kein Grund für eine Beseitigungspflicht des Hauseigentümers.

Rechtlich ist er nicht einmal verpflichtet, Warnschilder aufzustellen (OLG Hamm in NZV 2004, 34). Nur bei außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen müssen Warntafeln aufgestellt werden.

Stellt der Eigentümer Schilder mit Warnhinweisen vor Dachlawinen in unmittelbarer Nähe zum Gebäude auf, haftet er grundsätzlich nicht, wenn sich tatsächlich eine Dachlawine löst. Auch hier sind jedoch immer die Umstände des Einzelfalls maßgeblich.

Etwas anderes gilt in Schwelm, wenn der Schnee sich vom Dach bereits über die Dachkante schiebt und einen Schneeüberhang bildet. Dann muss der Eigentümer den ebenso beseitigen wie Eiszapfen an seinem Gebäude, vor allem an Dachrinnen. Das schreibt § 15 „Ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung auf den Straßen und in den Anlagen der Stadt Schwelm vom 17.09.2009“ ausdrücklich vor. Verstöße können mit Bußgeld geahndet werden.

Vor diesem Bußgeld schützt dann auch ein Warnschild nicht mehr. Es kann nur noch bei tatsächlichen Unfällen dazu führen, dass der Geschädigte sich ein Mitverschulden anrechnen lassen muss.

Die Gefahren, die von Eiszapfen ausgehen, dürfen nicht unterschätzt werden. Ihr Absturz hat in der Vergangenheit schon zu lebensgefährlichen Verletzungen und sogar Todesfällen geführt. Deswegen sollten die Hauseigentümer insbesondere darauf achten, dass Eiszapfen möglichst umgehend entfernt werden.

Zu einer auch nur teilweisen Sperrung des Bürgersteiges oder gar der Straße sind jedoch weder Mieter noch Eigentümer berechtigt. Bei Bürgersteigen handelt es sich in der Regel um öffentliche Verkehrsflächen, die nicht ohne weiteres abgesperrt werden dürfen. Hierzu bedarf es im Fall der Fälle einer vorherigen Genehmigung der Gemeinde.

Zu Beachten ist hierbei, dass Schäden, durch Dachlawinen nicht von der Elementarversicherung abgedeckt sind. Eintrittspflichtig sein kann nur, sofern vorhanden, die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtversicherung des Vermieters. Ansonsten haftet der Vermieter selbst und persönlich.

Schwelm, im Mai 2011

Stand: Mai 2011

Die Informationen sind nach bestem Wissen gesammelt. Eine Haftung für Richtigkeit und Vollständigkeit kann gleichwohl nicht übernommen werden.