

Kleine Winter-Fibel: Schnee und Eis

Die **wichtigsten Urteile** zum Thema: „**Pflichten - bei Schnee und Eis**“:

Mieter

Mieter, auch Mieter im Erdgeschoss, müssen nur dann räumen und streuen, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart ist (**OLG Frankfurt am Main, AZ 16 U 123/87; LG Stuttgart, AZ 5 S 210/87**).

Vermieter

Grundsätzlich ist der Vermieter für die Schnee und Eisbeseitigung verantwortlich. Auch wenn er die Winterpflichten per Mietvertrag auf die Mieter des Hauses übertragen hat, muss er überwachen, ob die ihrer Pflicht nachkommen (**OLG Dresden, AZ 7 U 905/96; OLG Köln, AZ 19 U 37/95**).

Wohnungseigentümer

Die Wohnungseigentümer haften bei einem Glätteisunfall, wenn die Winterpflichten weder eindeutig auf die Hausbewohner (Mieter), noch auf die Hausverwaltung delegiert sind (**OLG Frankfurt am Main, AZ 3 U 93/01**).

Wann muss gestreut werden?

Streuen ist wichtiger als Fegen (**BGH, AZ III ZR 165/66**). Je nach Witterungsverhältnissen muss im Laufe des Tages auch mehrfach gefegt und gestreut werden (**BGH, AZ VI ZR 49/83; KG, AZ 14 U 159/02**). Im Übrigen gilt die örtliche Straßenreinigungssatzung: Danach ist in der Regel zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zu streuen. An Sonn- und Feiertagen oft eine Stunde später.

Wo muss gestreut werden?

Bürgersteige und Gehwege müssen so gestreut werden, dass sie von sich vorsichtig bewegenden Passanten ohne Gefahr benutzt werden können (**OLG Dresden, AZ 6 U 3690/99**).

Apropos Gehwege

Es reicht aus, wenn Gehwege in einem Bereich von 1,00 bis 1,20 m frei geräumt werden (**OLG Nürnberg, AZ 6 U 2402/00**). Bei selten benutzten Zugangswegen auf einem Privatgrundstück genügen 0,50 m (**OLG Frankfurt am Main, AZ 23 U 195/00**).

Was passiert bei Dauerschneefall?

Bei Dauerschneefall muss nicht fortlaufend gefegt werden, wenn dies völlig nutzlos wäre. Sobald es aber nur noch geringfügig schneit oder wenn es aufgehört hat, muss der Verantwortliche fegen (**OLG Celle, AZ 9 U 220/03; OLG Naumburg, AZ 12 U 144/99; Brandenburgisches OLG, AZ 2 U 11/99**).

Was geschieht bei Glätteis?

Bei Glätteisbildung muss sofort gestreut werden. (**BGH, AZ VI ZR 219/04; KG, AZ 9 U 5915/97; OLG Saarbrücken, AZ 1 U 630/98 115**).

Morgens und mittags ausreichend?

Ist nach nächtlichem Schneefall morgens intensiv geräumt und gestreut worden, reicht es aus, wenn mittags noch einmal nachgeräumt und gestreut wird. Auch bei andauerndem Schneefall kann eine kontinuierliche, das heißt praktisch ununterbrochene Fortsetzung des Schneeräumens, nicht verlangt werden (**LG Bochum, AZ 2 O 102/04**).

In der Frühe aufstehen

Ist vor Ort vorgeschrieben, dass morgens zu einer bestimmten Uhrzeit mit Schneefegen und Streuen begonnen werden muss, sind diese Zeiten für den zum Winterdienst Verpflichteten verbindlich. Eine Warte- und Vorbereitungszeit gibt es nicht (**OLG Schleswig, AZ 11 U 174/01**).

Mitverschulden

Benutzt ein Passant bei Glatteis ohne erkennbaren Grund die Straßenseite, auf der weder geräumt noch gestreut ist, obwohl der Weg auf der gegenüber liegenden Seite abgestreut ist, handelt er in hohem Maße leichtfertig. Sein Mitverschulden ist mit drei Vierteln anzusetzen (**LG Trier, AZ 3 S 100/03**).

5 Uhr zu früh

Ohne besondere Vereinbarungen besteht keine Streupflicht des Vermieters in den frühen Morgenstunden, um 5.00 Uhr, für Garagenzufahrten (**LG Berlin, AZ 62 S 85/01**).

Alter und Gebrechlichkeit

Mieter werden von der mietvertraglich übernommenen Pflicht zum Winterdienst jedenfalls dann frei, wenn sie persönlich aus gesundheitlichen Gründen diese Arbeiten nicht mehr erledigen können und weder private noch gewerbliche Dritte am Ort zur Übernahme der Arbeiten bereit sind (**LG Münster, AZ 8 S 425/03**).

Soweit durch die Beauftragung eines gewerblichen Reinigungsdienstes Kosten entstehen, können diese ggf. als neu entstehende Betriebskosten auf den/die Mieter des Hauses anteilig umgelegt werden (**AG Hamburg, AZ 49 C 600/01**).

Streu- und Räumpflichten bei Schnee und Eis

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. Hier muss innerhalb angemessener Frist jeweils neu gestreut werden (**KG Berlin, AZ 14 U 159/02**).

Das Kammergericht Berlin hob nachdrücklich hervor, es müsse öfter gestreut werden, damit jedenfalls die Gefahr des Ausgleitens verhindert werde. Das gelte selbst dann, wenn die abstumpfende Wirkung durch weitere Eisbildung später abgeschwächt werde.

Die Streupflicht findet ihre Grenze erst bei außergewöhnlichen Wetterverhältnissen, bei denen wiederholtes Streuen sinn- oder zwecklos sei. Eine solche Situation könne bei fast ununterbrochenem, gefrierendem Regen gegeben sein oder im Falle von gefährlichem Blitzeis, das heißt dem plötzlichen Entstehen von Glatteis am Boden durch Niederschläge. Dagegen seien bei einem andauernden, gefrierenden Sprühregen Streumaßnahmen nicht von vorn herein zwecklos.

Fakten auf neun Punkte gebracht

- 1.** Verantwortlich für die Schnee- und Eisbeseitigung ist im Regelfall der Hauseigentümer.
- 2.** Bei Mehrfamilienhäusern oder Wohnungsanlagen schalten Eigentümer häufig einen professionellen Winterdienst ein. Oftmals werden dann die Arbeiten von einem Hausmeister durchgeführt.
- 3.** Mieter können zu derartigen Winterpflichten nur herangezogen werden, wenn dies von Anfang an im Mietvertrag vereinbart ist.
- 4.** Es gibt kein Gewohnheitsrecht, wonach Mieter immer oder immer die Mieter im Erdgeschoss Schnee fegen und Eis räumen müssen.
- 5.** Auch wenn der Mieter laut Mietvertrag verpflichtet ist, den Winterdienst durchzuführen, bleibt der Eigentümer in der Verantwortung. Er ist verpflichtet, zu überwachen und zu kontrollieren, ob die Pflichten ordnungsgemäß erfüllt werden. Er muss auch Streumittel und Arbeitsgeräte wie Schneeschaukel und Besen zur Verfügung stellen.
- 6.** Notwendig, aber auch ausreichend ist es, wenn Bürgersteige und Gehwege so gefegt und bestreut werden, dass zwei Fußgänger problemlos aneinander vorbeigehen können. In der Regel gilt: Maßnahmen gegen Glätte haben Vorrang vor dem Wegräumen des Schnees.
- 7.** Die Straßen und Wegegesetze bzw. die Ortsatzungen der Gemeinden geben einen Zeitrahmen vor, in dem Schnee und Eis beseitigt werden müssen. Meistens beginnen die Winterpflichten bei Schnee- und Eisglätte morgens um 7.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen oft ein oder gar zwei Stunden später. Die Pflichten enden in der Regel abends um 20.00 Uhr.
- 8.** Wer an der Ausübung der Streu- und Räumpflichten verhindert ist, beispielsweise wegen Berufstätigkeit, Krankheit, Urlaubsreise usw., muss für eine Vertretung sorgen.
- 9.** Kommt es aufgrund von Eisglätte zu einem Unfall, hat der gestürzte Passant unter Umständen Anspruch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. War der Mieter zum Winterdienst verpflichtet, hilft ihm seine private Haftpflichtversicherung. Ist der Vermieter seiner Verpflichtung, Eis und Schnee zu räumen, nicht nachgekommen, tritt die Haus- und Gebäudeversicherung ein.

Einfach besser Bescheid wissen!

www.bauwissen-online.de