

Wann müssen Eigentümer oder Mieter bei Schnee und Eis räumen und streuen? 8 Urteile

Sollten sich die Prognosen zur Klimaerwärmung bewahrheiten, dann stellt sich das Problem der Räum- und Streupflichten möglicherweise in einigen Jahrzehnten in Deutschland nicht mehr. Aber zurzeit müssen die Eigentümer und Mieter von Immobilien immer noch jeden Winter mit Schneefall und Eisregen rechnen und dementsprechend ihre Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Wer nachlässig damit umgeht oder sich gar nicht kümmert, der geht erhebliche Risiken ein. Denn Gerichte sprechen den Passanten, die auf ungeräumten Bürgersteigen und Treppen gestürzt sind, regelmäßig hohe Schadenersatzbeträge zu. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für Wohnungswirtschaft heute die wichtigsten 8 Urteile zusammengefasst.



1 Alle Wege räumen

Dass häufig genutzte Gehwege regelmäßig geräumt werden müssen, ist den meisten Immobilienbesitzern bekannt. Aber auch andere, weniger ins Auge fallende Zugänge zu einer Wohnanlage sind entsprechend zu beachten. Daran hatte ein Hausmeisterservice offensichtlich nicht gedacht. Denn eine fast 70 Jahre alte Frau stürzte auf der Zugangs-

rampe zur Tiefgarage und verletzte sich schwer. Sie hatte aus dem Auto einen Regenschirm holen wollen. Das Oberlandesgericht Karlsruhe sprach ihr ein Schmerzensgeld in Höhe von 10.000 Euro zu. Die Verkehrssicherungspflicht sei nicht in vollem Umfang erfüllt worden.

alle Grafiken: Tomicek/LBS

Aktenzeichen 14 U 107/07

2 Wenn der Bürgersteig fehlt

Nicht immer verfügen öffentlich zugängliche Gebäude über einen Bürgersteig. Manches Mal müssen Passanten ein kurzes Stück des Weges über eine unmittelbar anliegende Straße zurücklegen. Auch hier kann unter Umständen eine Streu- und Räumpflicht gelten. Nach Überzeugung des Oberlandesgerichts Brandenburg war im konkreten Fall – beim Zugang zu einem Klinikum – ein gut ein Meter breiter Streifen eis- und schneefrei zu halten. Diesen Korridor müssten Fußgänger dann allerdings auch nutzen, wenn sie dort unterwegs seien. Sonst dürften sie nicht auf Schadenersatz zählen.

(Aktenzeichen 2 U 7/07)

3 Wann muss Salz gestreut werden?

Früher gab es nur Asche oder Sand, heute verfügt man über eine größere Auswahl von Streumitteln. Aber welches ist eigentlich zu verwenden? Diese Frage stellen sich Verkehrssicherungspflichtige im Alltag häufig. Gerichte gehen davon aus, dass im Regelfalle

Substanzen wie Granulat oder Split ausreichen. Lediglich bei einem besonderen Gefälle könne der Einsatz von Salz geboten sein, entschied das Landgericht Rottweil nach einem Unfall. Im Prinzip seien Auftausalze schon deswegen so wenig wie möglich zu verwenden, weil sie sich umweltschädlich auswirken könnten.

Aktenzeichen 2 O 312/07



4 Folgeschäden bei Streusalzverwendung

Die Verwendung von Salz kann auch ungeahnte Folgen haben. Ein Hausbesitzer in einer Kleinstadt in Ostdeutschland führte Klage darüber, dass seine Gemeinde dieses umstrittene Streumaterial benutzt und damit seiner Immobilie Schaden zugefügt habe. Das aggressive Salz habe den Sandsteinsockel des Gebäudes angegriffen. Das Thüringer Oberlandesgericht sah hier allerdings keine über das zumutbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung. Die Gemeinde müsse sich einen eventuellen Folgeschaden nicht

Aktenzeichen 4 U 218/05

zurechnen lassen, weil sie zur Bekämpfung von Schnee und Eis verpflichtet gewesen sei und dabei ortsüblich gehandelt habe.

5 Ausreichend geräumt?

Alleine die Tatsache, dass jemand angesichts unklarer Witterungsverhältnisse gestürzt ist und sich verletzt hat, reicht nicht aus, um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zu begründen. Es muss schon konkrete Hinweise darauf geben, dass der Eigentümer einer Immobilie den Bürgersteig nicht ausreichend geräumt hat. Das Vorhandensein vereinzelter Glättestellen konnte das Oberlandesgericht Brandenburg nicht dazu bewegen, einer Passantin Schadenersatz zuzusprechen. Die aufgebotenen Zeugen, die eine umfassendere Rutschgefahr bestätigten sollten, hatten die Richter nicht überzeugt.

Aktenzeichen 2 U 48/06

6 Warnschild statt streuen oder räumen

Mit dem Aufstellen eines Warn- oder Verbotschildes kann sich niemand von seinen Verkehrssicherungspflichten freikaufen. Um solch eine Situation war es bei einem Rechtsstreit im Saarland gegangen. „Privatgrundstück, Parken verboten, Betreten und Befahren auf eigene Gefahr“, hatte es auf dem entsprechenden Schild geheißen. Ein Passant stürzte, zog sich ein Schädelhirntrauma sowie eine Zerrung der Halswirbelsäule zu und forderte Schadenersatz. Die Grundstücksbesitzer verwiesen vor dem Oberlandesgericht Saarbrücken unter anderem auf ihre schriftliche Warnung. Das empfanden die Juristen als nicht überzeugend und stellten fest, dass nicht ausreichend geräumt worden sei.

Aktenzeichen 4 U 466/03-116

7 Wo muss geräumt werden?

Ein Grundstückseigentümer kann es sich nicht aussuchen, welchen der angrenzenden Bürgersteige er räumen will oder nicht. Hat er das Pech, dass an seine Immobilie mehrere Straßen grenzen, so ist er auch überall verkehrssicherungspflichtig. Ein Bürger in Brandenburg war der Meinung gewesen, das gelte nur für die Grundstücksseite, von der aus man sein Anwesen betrete oder befahre. Das brandenburgische Oberlandesgericht belehrte ihn eines besseren. Auch in einem Bereich, der durch Böschung und Mauer von seinem Grund getrennt sei, müsse er die Streupflichten erfüllen.

Aktenzeichen 4 U 55/07,

8 Räumpflicht und die Grenzfälle

So streng die Streupflichten sonst auch von der Rechtsprechung gehandhabt werden, es gibt durchaus Grenzen des Zumutbaren für die Eigentümer von Grundstücken. Hat ein Betroffener den Gehweg nachweisbar geräumt, dann kann er bei ansonsten trockenem Wetter nicht für die spätere Tropfeisbildung unterhalb einer Straßenlaterne verantwortlich gemacht werden. Eine Frau war auf solch einer Eisfläche gestürzt und hatte bis zum Oberlandesgericht Karlsruhe um Schadenersatz und mindestens 20.000 Euro Schmerzensgeld gekämpft. Diese spezielle Gefahrensituation sei jedoch durch den Grundstückseigentümer nicht zu erkennen gewesen, urteilte der zuständige Zivilsenat. Es könne sogar sein, dass die Eisfläche erst kurz vor dem Sturz entstanden sei.

Aktenzeichen 7 U 237/07

Ivonn Kappel



*Gute Kundenbindung beginnt mit
Abschluss des Mietvertrags!*

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Wir bieten Ihnen zahlreiche praxisbewährte Kundenbindungsinstrumente, mit denen Sie Ihre Mieter begeistern werden – getreu dem Motto: „Der Kunde ist König“.

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

www.stolpundfriends.de

STOLPUNDFRIENDS** • seit 1989**

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft