

Führung / Kommunikation

Der erste Schnee ist da! Martin Kaßler rät: Jetzt Verkehrssicherungspflichten beachten. Wer räumt? Und vieles mehr.

In Bayern ist der erste Schnee bereits gefallen, und auch in anderen Teilen Deutschlands beginnt die Wintersaison. Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV Deutschland) gibt Wohnungs- und Hauseigentümern Tipps, um sicher durch den Winter zu kommen und Schadensersatzklagen oder Schmerzensgeldzahlungen zu vermeiden. Wir fassen die wichtigsten Punkte zusammen.



Schneeberge dürfen Autofahrern nicht die Sicht nehmen. Foto: Gerd Warda

Wer ist für den Winterdienst verantwortlich?

Es ist Aufgabe der Eigentümer dafür zu sorgen, dass die wichtigsten Wege auf dem Grundstück bei Eis und Schnee gefahrlos begehbar bleiben. Das gilt für die Zugänge zum Eingangsbereich ebenso wie für Wege zu Mülltonnen und Tiefgarage. Martin Kaßler, Geschäftsführer des VDIV Deutschland, informiert hierzu: „Viele Gemeinden verpflichten per Satzung oder Verordnung Haus- und Wohnungseigentümer dazu, den Räum- und Streudienst auch für die an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Gehwege zu übernehmen. Ist die Immobilie vermietet, kann der Winterdienst in beiden Fällen an die Mieter übertragen werden.“ Dabei ist zu beachten, dass eine einfache Formulklausel im Mietvertrag hierfür nicht ausreicht – die Regelungen sollten detailliert aufgeführt werden (**BGH VI ZR 126/07**). Außerdem muss der Eigentümer Räumwerkzeug und Streugut zur Verfügung stellen. Die Kosten für letzteres kann er über die Nebenkosten auf die Miete umlegen.

Profi mit Winterdienst beauftragen

„Da die vorgeschriebenen Räumzeiten insbesondere für Berufstätige oder in der Urlaubszeit schwer einzuhalten sind, ist die Beauftragung eines externen Dienstleisters mit Hilfe einer professionellen Immobilienverwaltung sinnvoll“, rät Kaßler. Allerdings sind Hausbesitzer oder Wohneigentümergeinschaften (WEG) damit nicht per se von der Haftung im Schadensfall befreit. Vielmehr haben sie die Pflicht zu kontrollieren, ob das Unternehmen vorschriftsmäßig arbeitet. Dasselbe gilt übrigens auch, wenn sie die Räum-

und Streupflicht an die Mieter übertragen haben. Ratsam ist es, die ordnungsgemäße Durchführung der notwendigen Arbeiten regelmäßig zu protokollieren. Damit können Eigentümer im Streitfall nachweisen, dass sie ihrer Sorgfaltspflicht Genüge getan haben.

Zudem sollten WEG ebenso wie Besitzer vermieteter Mehrfamilienhäuser eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mindestens zehn Millionen Euro abschließen. Die Kosten der Versicherung können per Mietvertrag auf die Mieter umgelegt werden. Übrigens: Wurde ein professioneller Dienstleister mit dem Winterdienst beauftragt, können Hauseigentümer und Mieter ihre Kosten hierfür laut Entscheidung des **Bundesfinanzhofs (Az. VI R 56/12)** als haushaltsnahe Dienstleistung steuerlich geltend machen.

Auch Vermieter können Kosten im Rahmen des Winterdienstes steuerlich absetzen – allerdings nicht für haushaltsnahe Dienstleistungen, sondern als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Alle Angaben dazu gehören in die Anlage V der Steuererklärung.

Was, wann und wie muss geräumt werden?

Prinzipiell gilt: Wege müssen werktags ab 7 Uhr und bis 20 Uhr begehbar sein, an Sonn- und Feiertagen beginnt die Räumpflicht – je nach Kommune – eine bis zwei Stunden später am Morgen. Die Satzungen der Gemeinden treffen für die Breite der zu räumenden Fläche unterschiedliche Vorgaben, üblich ist ein Streifen von einem Meter bis 1,50 Meter. „Es reicht aber nicht, nur einmal am Tag aktiv zu werden, wenn es mehrmals schneit. Zwar muss man nicht während des Schneefalls räumen, aber spätestens eine Stunde nachdem er aufgehört hat, muss wieder damit begonnen werden“, klärt Kaßler auf. Gegen Glatteis sind in der Regel Sand, Split und Granulat als Streumittel zugelassen. Streusalz ist dagegen laut Bundesumweltamt vielerorts verboten. Wer sich nicht daran hält, dem drohen hohe Bußgelder – in Berlin beispielsweise sind es bis zu 10.000 Euro.

Wohin mit Eis und Schnee?

Schnee- und Eismengen schiebt man an den Gehwegrand, der an die Straße angrenzt. Dabei muss angepasst werden, dass Gullys und Hydranten frei bleiben. Vor Ein- und Ausfahrten, in Haltestellen, im Bereich von Behindertenparkplätzen und auf Radwegen darf der Schnee nicht aufgetürmt werden. Neben Straßenkreuzungen und -einmündungen muss außerdem aufgepasst werden, dass Schneeberge Autofahrern nicht die Sicht nehmen.

Der Verband der Immobilienverwalter Deutschland e. V. (ehemals DDIV) ist der Berufsverband der treuhänderisch und hauptberuflich tätigen Haus- und Immobilienverwalter in Deutschland. Gemeinsam mit seinen zehn Landesverbänden vertritt der Verband knapp 3.000 Mitgliedsunternehmen. Diese verwalten rund 6,8 Millionen Wohnungen mit einem Wert von über 680 Milliarden Euro, darunter allein 4,8 Millionen Eigentumswohnungen. Der VDIV Deutschland tritt ein für eine nachhaltige Professionalisierung und Qualifizierung der Wohnungsverwaltung. Er engagiert sich für einen wirksamen Verbraucherschutz, fordert einheitliche Berufszugangsregelungen und adäquate politische Rahmenbedingungen. Der Berufsverband ist ständiges Mitglied im Wohnungswirtschaftlichen Rat der Bundesregierung, im Bündnis für Bezahlbares Wohnen und Bauen und in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).

**Es gibt Häuser, die brauchen keinen Energieausweis.
Für alle anderen gibt es KALO!**

Sprechen Sie uns gerne an, wir sind persönlich für Sie da unter:
Telefon: 040 – 23 775 9012 E-Mail: info-ea@kalo.de

KALORIMETA GmbH · www.kalo.de

KALO
einfach persönlicher.

KALO wünscht eine schöne Adventszeit!



Sonderfälle beachten

„Gefahr droht mitunter auch von oben – durch Eiszapfen und Schneelawinen von Dächern. Erstere sollten daher entfernt werden, wenn nötig durch eine Fachfirma oder die örtliche Feuerwehr“, erläutert Kaßler. Sinnvoll gegen Dachlawinen sind Schneefanggitter, gesetzlich vorgeschrieben sind diese aber nur in Gebieten, in denen erfahrungsgemäß viel Schnee fällt. Einige Gemeinden fordern solche Schutzmaßnahmen zudem, wenn das Dach einen Neigungswinkel von über 38 Grad hat oder das Gebäude an einer belebten Straße liegt. Generell gilt: Verstoßen Eigentümer hier gegen ihre Verkehrssicherungspflicht, kann das den Versicherungsschutz mindern – im schlimmsten Fall entfällt er sogar komplett.

Alle müssen sich auf Witterung einstellen

Nicht nur Immobilienbesitzer müssen sich auf den Winter einstellen, sondern auch Passanten. Sie können nicht davon ausgehen, dass überall lückenlos gestreut wurde und sämtliche Eisflächen beseitigt sind, daher müssen sie ihr Verhalten entsprechend anpassen (**OLG Hamm, 6 U 92/12**). Sollte es beispielsweise zu einer Verletzung kommen und Geschädigte haben kein für die Witterungsverhältnisse geeignetes Schuhwerk getragen, kommt ein Mitverschulden in Betracht – selbst wenn der Eigentümer seine Verkehrssicherungspflicht verletzt hat.

Aufräumen nicht vergessen

Übrigens: Auch nach dem Ende des Winters bleiben Eigentümer in der Pflicht. Nach dem Abtauen sind sie noch dafür zuständig, das über den Winter verteilte Streugut zusammenzufegen und zu entsorgen (**BGH, Az. VI ZR 260/02**).

Maren Herbst

**WIE ENTWICKELT SICH
WOHNEN?**

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN