

Führung/Kommunikation

Der nächste Winter kommt bestimmt: Wer haftet, wenn die Mietergemeinschaft den Winterdienst übernimmt, Herr Senk?

Zwar lässt das Wetter derzeit noch nicht unbedingt den Gedanken an Frost, Schnee und Winterdienst aufkommen, jedoch sollte man als Immobilienbesitzer rechtzeitig die nötigen Vorkehrungen treffen. Dazu zählt nicht zuletzt die Organisation des Winterdienstes im Hinblick auf Schneeräum- und Streupflichten. Diese werden nicht selten der Mietergemeinschaft qua Hausordnung aufgebürdet, auch im Kosteninteresse. Eine derartige Regelung kann jedoch auch Risiken beinhalten, wie man der Entscheidung des Oberlandesgerichts (OLG) Naumburg vom 27. Februar des Jahres zu entnehmen vermag (Urteil vom 27.02.2014, Az.: 2 U 77/13, veröffentlicht in VersR 2014, 1137 ff.).



„Geräumte“ Wege auf Privatgrund; Foto Warda

Der Kläger dieses Rechtsstreits war am Morgen des 03. Februar 2011 nicht auf öffentlichem Grund und Boden sondern auf einem zu einem Mehrfamilienhaus, in welchem er selbst eine Mietwohnung bewohnte, gehörenden Privatweg bei Eisglätte gestürzt und hatte sich dabei erhebliche Verletzungen zugezogen. Beklagte war eine Hausmeisterfirma, an welche ein Teil der Mieter des Hauses ihre vertragliche Winterdienstpflicht delegiert hatte, nicht jedoch der Kläger.

Das OLG bezweifelte bereits, dass ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte aus vertraglicher Haftung aus dem Vertrag der Beklagten mit den anderen Mietern mit Schutzwirkung zugunsten des Beklagten bestünde. Aber auch eine deliktische Haftung der Beklagten aus § 823 Abs. 1 bzw. Abs. 2 BGB in Verbindung mit fahrlässiger Körperverletzung nach § 229 StGB lehnte das Gericht ab.

Mehr zum Thema [Versicherung von Immobilien finden](#)
Sie unter www.avw-gruppe.de

Es begründete seine Auffassung damit, dass die Verkehrssicherungspflicht für den von allen Mietparteien gemeinsam genutzten Privatweg grundsätzlich dem Hauseigentümer bzw. Vermieter obliegen würde. Da im vorliegenden Fall der Winterdienst durch entsprechende mietvertragliche Regelung ohne nähere Ausgestaltung den Mietern übertragen wurde, wäre der Winterdienst von der Gemeinschaft der Mietparteien gemäß § 741ff. BGB zu leisten gewesen mit der Rechtsfolge, dass ein Schadenersatzanspruch ausgeschlossen wäre, da der Kläger als geschädigter Mitverpflichteter aufgrund der ihm selbst mitobliegenden Verkehrssicherungspflicht nicht in den Schutzbereich der daneben auch den anderen Mietern obliegenden Verpflichtung einbezogen wäre (i.d.S BGH VersR 1985, 243 und OLG Hamm VersR 2002, 1299).

Anders wäre der Sachverhalt jedoch zu beurteilen, wenn es eine eindeutige Aufgabenverteilung gegeben hätte, was hier jedoch nicht der Fall war. Aber selbst wenn eine der anderen Mietparteien, die den Hausmeisterdienst mit der Wahrnehmung des Winterdienstes beauftragt hatte, am Unfalltag beweisbar zuständig gewesen wäre, hätte dies nach Auffassung des erkennenden Gerichtes nicht ausgereicht, eine Haftung der Beklagten zu begründen, da deren Verpflichtung zur Durchführung des Winterdienstes erst um 07:00 Uhr begann. Trotz fehlender Konkretisierung in der vertraglichen Regelung mit der Beklagten unterstellte das OLG, dass maßgeblich der Zeitpunkt des Einsetzens der Gefährdung sei, also vorliegend der Beginn der regelmäßigen Nutzung des Privatweges durch die Anlieger. Sowohl in der Rechtsprechung als auch in der vergleichend herangezogenen kommunalen Satzung sei aber eine Gewährleistung der Verkehrssicherheit ab 07:00 Uhr für ausreichend erachtet worden.

Selbst wenn hier ein leicht fahrlässiges Verhalten der Beklagten unterstellt werden könnte, sah das Gericht jedenfalls eine fahrlässige Mitverursachung des Klägers als gegeben an, da dieser den erkennbar glatten und nicht gesicherten Weg ohne erkennbare Vorsicht nach seinem eigenen Vorbringen „mit einem geschulterten Fahrrad ungebremsten Schritts“ betrat. Dieses Verhalten überwog nach Ansicht des OLG das allenfalls leicht fahrlässige Mitverschulden der Beklagten, so dass die Klage abgewiesen wurde.

Zwar ging dieser Rechtsstreit sowohl für die verkehrssicherungspflichtigen Mitmieter als auch für den weiterhin verantwortlichen Vermieter glimpflich aus, jedoch zeigt sich hier exemplarisch, dass man gerade aus Vermietersicht nichts dem Zufall oder der eigenverantwortlichen Organisation der Mietparteien überlassen sollte, wenn man wirklich auf der sicheren Seite bleiben möchte. Im Sinne eines verantwortlichen Risikomanagements wäre es zielführender gewesen, von Seiten des Vermieters bzw. Hauseigentümers einen Winterdienst zu beauftragen, dessen Kosten ohnehin im Rahmen der Umlage der Betriebskosten von den Mietern zu tragen gewesen wären.

Im Übrigen empfiehlt es sich dringend, eine risikogerecht gestaltete Haus- und Grundeigentümerhaftpflichtversicherung vorzuhalten, die in derartigen Fällen neben der Regulierung eingetretener Schäden auch noch die Abwehr unberechtigter Ansprüche übernimmt.

Beginn der regelmäßigen Nutzung des Privatweges

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

WIR VERBINDEN ZAHLEN, DATEN,
FAKTEN MIT EMOTIONEN!

STOLPUNDFRIENDS
Die Markenmacher für die Wohnungswirtschaft. Seit 1989.

Geschäftsbericht

GESCHÄFTSBERICHTE | NACHHALTIGKEITSBERICHTE | IMAGEBROSCHÜREN

www.stolpundfriends.de