

Führung / Kommunikation

Wenn sich Gerichte mit der Verkehrssicherungspflicht im Winter befassen müssen – Die 10 wichtigsten Winter-Urteile

Weit mehr als im Sommer sind Haus- und Grundbesitzer normalerweise im Winter gefordert, denn dann müssen sie ihre öffentlich zugänglichen Wege von Schnee und Eis frei halten. Das fällt unter die Verkehrssicherungspflicht und kann manchmal erheblichen Aufwand bedeuten – besonders dann, wenn über Wochen hinweg Temperaturen unter dem Nullpunkt herrschen. Diese Extra-Ausgabe des Infodienstes Recht und Steuern der LBS befasst sich mit zehn Urteilen rund um dem Winterdienst. Dabei geht es um ganz grundsätzliche Fragen. Zum Beispiel diese: Wie breit muss eigentlich ein geräumter Weg sein? Und wie sieht es mit Streugutresten aus, die auf einem Weg liegen geblieben sind und ihrerseits eine Gefahr darstellen?

Altersgrenze für Schneeräumer?



Eine Eigentümergemeinschaft beauftragte einen 82-jährigen Mann damit, das Schneeräumen zu übernehmen. Er konnte das offensichtlich nicht in erforderlichem Umfang leisten, jedenfalls ereignete sich ein Unfall mit Personenschaden. Das Oberlandesgericht Oldenburg (Aktenzeichen 1 U 77/13) kam im Zivilprozess zu der Entscheidung, dass die Eigentümergemeinschaft haften müsse. Sie hätte sich angesichts des hohen Alters des Betroffenen ausdrücklich vergewissern müssen, ob der Mann auch wirklich in der Lage sei, seine Pflichten zu erfüllen.

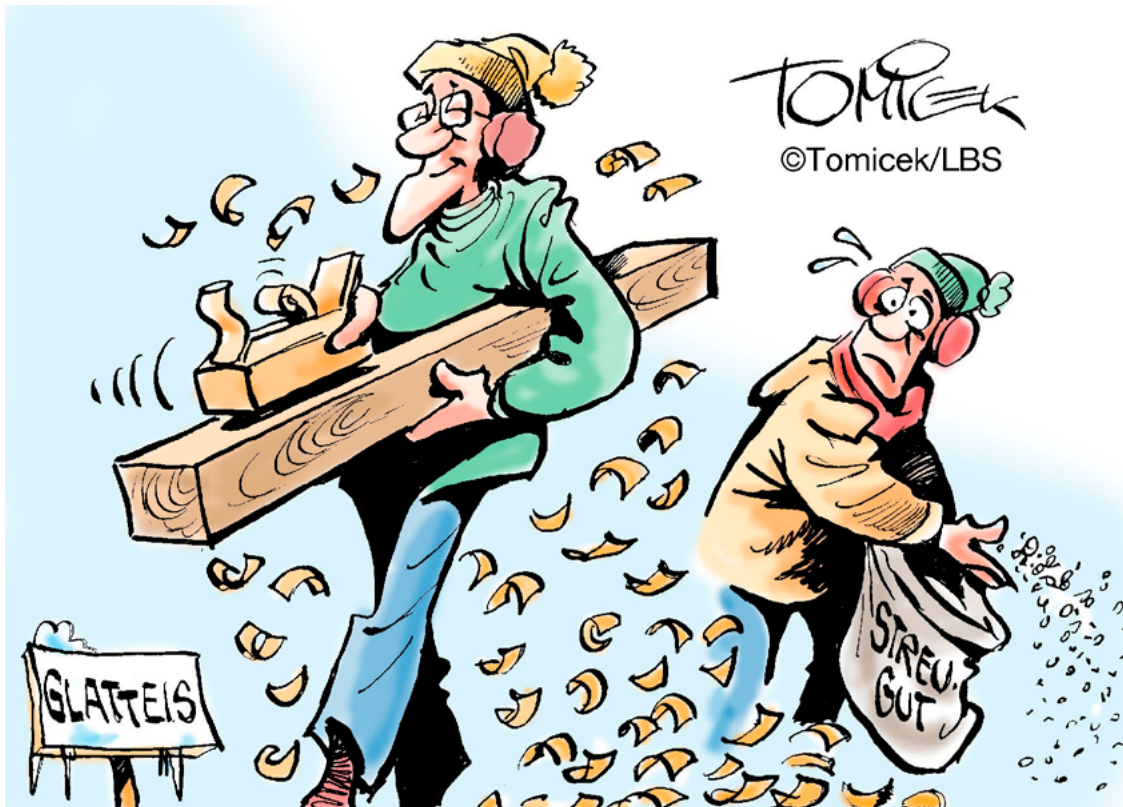
Erst prüfen, dann...

Wie breit müssen Wege geräumt werden?

Manche Gehwege sind sehr breit. Ein Verkehrssicherungspflichtiger muss allerdings in solchen Fällen nicht den kompletten Bürgersteig räumen. Das wäre zu viel verlangt und außerdem für ein sicheres Benutzen des Weges durch Passanten gar nicht erforderlich. Das Landgericht Coburg (Aktenzeichen 41 O 675/13) kam in einem Streitfall zu

Anforderungen erfüllt, wenn...

dem Ergebnis, dass nur so viel geräumt werden müsse, dass zwei Personen ohne Schwierigkeiten aneinander vorbei gehen können. Damit seien die Anforderungen im Winterdienst erfüllt.



Gefährliche Blätter?

Nicht nur Schnee und Eis können für Rutschgefahr sorgen, manchmal tut das auch eine dichte Decke herabgefallener Blätter. Wenn diese nass werden, dann entsteht ein schmieriger Belag. Immobilienbesitzer müssen darauf ein Auge haben. Das Oberlandesgericht Schleswig (Aktenzeichen 11 U 16/13) wies allerdings darauf hin, dass – ähnlich wie bei Eisregen oder Schneefall – von einem Verkehrssicherungspflichtigen nicht verlangt werden kann, ständig darauf zu achten. Es müsse auch eine Reaktionszeit gewährt werden, ehe der Betroffene einschreite. Auch könne Laub nicht komplett entfernt werden.

Reaktionszeit gewähren

Sturmschaden?

Im Herbst und Winter sorgen gelegentlich Stürme für große Gefahr. Sie decken ganze Dächer ab, wenn sie stark genug sind. In einem zivilrechtlichen Streitfall hatte ein Sturm für einen Astbruch an einem ansonsten gesunden Baum gesorgt. Doch für einen daraus entstehenden Schaden, so der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen III ZR 352/13), könne der Grundstückseigentümer nicht verantwortlich gemacht werden. Das liege nicht im Bereich seiner Einflussmöglichkeiten.

Nicht vorhersehbar

Auf Streusplitt ausgerutscht, was nun?

Wenn sich der Winter allmählich verabschiedet, dann liegt gelegentlich noch Streugut auf den Wegen. Auf diesem Splitt kann dann wiederum ein Passant oder ein Radfahrer ausrutschen. Wenn allerdings Anfang April noch Streugut auf dem Weg liegt, dann kann der Grundstückseigentümer nach Überzeugung des Landgerichts Dessau-Roßlau (Aktenzeichen 1 S 32/12) nicht automatisch für einen Unfallschaden haftbar gemacht werden. Denn bis Ende März kann es noch gelegentlich zu Überfrierungen kommen, die dann das Streugut wiederum erforderlich machen.

Überfrieren noch möglich



HEUER DIALOG

Ein Unternehmen der Immobilien Zeitung



QUO VADIS 2016

26. Jahresauftakt für Immobilienentscheider
15. Februar 2016 Deutsche Parlamentarische Gesellschaft
16. und 17. Februar 2016 Hotel Adlon Kempinski Berlin



**Bundesfinanzminister
Dr. Wolfgang Schäuble
eröffnet QUO VADIS 2016**

© Bundesministerium der Finanzen, Foto: Ilja C. Hendel



**Frühjahrgutachten des
Rates der Immobilienweisen**

**Prof. Dr. Lars P. Feld
liefert aktuelle Daten
zur Weltwirtschaft,
Europa und Deutschland**

Themenauswahl

- Was treibt die Banken und mit welchen Konsequenzen für Investoren?
- Deutschlands Investmentmarkt im Fokus der internationalen Kapitalströme
- Welche Städte werden auch in Zukunft performen?
- Welche Projekte überzeugen auch nach einer Marktkorrektur?
- Menschen, die uns bewegen – Die „Wohnraum-Macher“ reden Klartext
- Institutionelle Investoren: Was sie planen, was sie sorgt und motiviert

heuer-dialog.de/quovadis



Streulücken, JA oder NEIN?

Der Winterdienst darf für Immobilienbesitzer nicht zum „Winterterror“ ausarten. So ist es Passanten durchaus zuzumuten, angesichts kritischer Wetterverhältnisse selbst auf die Wege zu achten, die sie begehen. Streulücken seien nämlich auch bei genauer Vorsorge nicht immer zu vermeiden, stellte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen III ZR 326/12) fest. Es komme darauf an, dass der Verkehrssicherungspflichtige seine Aufgabe im Wesentlichen erfülle.

Kein „Winterterror“

Keiner oder Alle?

Auch beim Schneeräumen muss ein wenig auf Gleichbehandlung geachtet werden. Es ist nicht vertretbar, wenn per Hausordnung nur einige Bewohner eines Mehrfamilienhauses dafür herangezogen werden sollen. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 221 C 170/11) erteilte deswegen dem Plan eine Absage, dass nur drei im Erdgeschoss wohnende Parteien und nicht die 21 übrigen Parteien zu Schneeschippe und Besen greifen sollten.

Wann hat man Mitschuld?

Besonders gefährlich sind Schneeflächen, die erkennbar (noch) nicht „behandelt“ wurden. In manchen Witterungssituationen können Wege von einem Moment auf den anderen sehr rutschig sein, ohne dass der Verkehrssicherungspflichtige eine Chance hätte, sofort dagegen vorzugehen. Deswegen legte das Oberlandesgericht Naumburg (Aktenzeichen 5 U 44/11) in einem Urteil ausdrücklich Wert auf die Aufmerksamkeit der Passanten. Bei unklaren Verhältnissen müssten sie sich ganz sorgfältig voran tasten oder notfalls Umwege gehen, sonst liege ein Mitverschulden von ihrer Seite vor.

Was darf gestreut werden?

Ein Laie mag denken, dass es beim Streuen egal sei, welches Material zum Einsatz kommt – Hauptsache, es macht den Eindruck, dass dadurch die Rutschgefahr verhindert wird. Doch Gerichte sehen das nicht so. Wer zum Beispiel Hobelspäne statt des eigentlich dafür vorgesehenen Streuguts verwendet, der muss bei einem Unfall mindestens mithaften, wenn nicht die ganze Haftung übernehmen. Im konkreten Fall war eine Passantin gestürzt und hatte sich den Oberarm gebrochen. Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen 6 U 92/12) bewertete das Streugut als ungeeignet. Im Urteil hieß es: „Hobelspäne entfalten keine nennenswerte abstumpfende Wirkung.“ Wegen eines zusätzlichen Mitverschuldens der Passantin, die besser hätte aufpassen müssen, hafteten der Verkehrssicherungspflichtige und die Verunglückte jeweils zur Hälfte.

Hobelspäne ?

Wer hat Winterdienst?

Mehrere Mieter einer Wohnanlage hatten den Winterdienst nach entsprechender Beauftragung durch den Eigentümer untereinander aufgeteilt. Allerdings waren die Regeln nicht so klar, dass jeder genau gewusst hätte, wann er an der Reihe war. Einer der Mieter stürzte daraufhin auf ungeräumtem Grund und forderte Schadenersatz von seinen Mitmietern. Das Oberlandesgericht Naumburg (Aktenzeichen 2 U 77/13) entschied, in solch einer Konstellation sei untereinander keine Haftung zu ermitteln. Dazu waren die Vereinbarungen zu ungenau gewesen. Der Verunglückte musste sich also an seine eigene Krankenversicherung halten.

Dr. Ivonn Kappel