

Alle Jahre wieder – Verkehrssicherungspflichten von Eigentümern, Mietern und Wohnungseigentümern bei Eis und Schnee

I.

Trotz Klimaerwärmung müssen Eigentümer, Mieter und Wohnungseigentümer (Eigentümer) auch dieses Jahr wieder streuen. Hierbei stellen sich eine Reihe von rechtlichen Problemen:

II.

1.

Wer eine Gefahrenquelle eröffnet, ist verpflichtet, die notwendigen und zumutbaren Sicherungsmaßnahmen zu treffen, um Schäden von anderen zu verhindern. Dabei muss nicht jede Gefahr abgewehrt werden, die abstrakt möglich sein könnte. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, die Gefahren abzuwehren, die bei verständiger Würdigung nicht nur abstrakt denkbar sind, sondern auch mit einer hinreichenden Wahrscheinlichkeit.

Die Verkehrssicherungspflicht erfasst regelmäßig nicht nur das eigene Grundstück, sondern auch die dem Grundstück vorgelagerten öffentlichen Gehwege. Regelmäßig haben die Gemeinden von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Verkehrssicherungspflicht für die öffentlichen Gehwege auf die anliegenden Grundstückseigentümer zu übertragen.

2.

Die Verkehrssicherungspflicht trifft den jeweiligen Grundstückseigentümer, bzw. bei Wohnungseigentumsanlagen die Wohnungseigentümer. Ist das Eigentum bzw. Wohnungseigentum vermietet, kann durch eine vertragliche Regelung die Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter übertragen werden. Wichtig: diese Übertragung ist mit 2 Haken verbunden:

- Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht kann nicht dem Geschädigten gegenüber geltend gemacht werden. Ein Eigentümer kann sich daher gegenüber dem Geschädigten nicht darauf berufen, die Verkehrssicherungspflicht habe bei einem Mieter gelegen. Es gibt nur die Möglichkeit den Mieter aufzufordern die Forderung des Geschädigten auszugleichen bzw. von dem Mieter Schadensersatz zu fordern.
- Auch bei einer wirksamen Übertragung der Verkehrssicherungspflicht hat der Eigentümer eine Überwachungspflicht. Nicht ausreichend ist es daher, sich blindlings darauf zu verlassen, dass der Mieter seinen Verkehrssicherungspflichten nachkommt. Dies muss kontrolliert werden. Leben und Gesundheit sind zwei hochwertige Rechtsgüter, weshalb die Rechtsprechung hohe Anforderungen an die Überwachungspflicht des Eigentümers stellt.

Gleiches gilt auch, wenn ein professioneller Dienstleister mit den Streu- und Räumpflichten beauftragt wurde. Auch hier verbleiben bei den Eigentümern bzw. Wohnungseigentümern Überwachungspflichten.

3.

Die Verkehrssicherungspflicht setzt nicht erst ein, wenn die betreffende Wetterlage bereits begonnen hat. Vielmehr müssen bereits im Vorfeld Maßnahmen ergriffen werden, wenn absehbar ist, dass demnächst mit Schnee und Eis zu rechnen ist.

4.

Der genaue Umfang der Verkehrssicherungspflicht ergibt sich aus den jeweils örtlichen Verhältnissen. Je nachdem welche Witterungsverhältnisse vorherrschen können mehr oder weniger umfangreiche Maßnahmen zur Bekämpfung von Eis und Schnee notwendig sein. Grundsätzlich müssen Wege werktags zwischen 7:00 Uhr morgens und 20:00 Uhr abends geräumt werden. Dabei muss nicht zwingend der gesamte Gehweg geräumt werden. Vielmehr reicht es aus, wenn ein Weg für eine Person freigeräumt wird. Solange es noch schneit, muss nicht geräumt werden. Allerdings muss binnen 1 Stunde nach Ende des Schneefalls die Räumung erfolgen.

Aus den jeweiligen Satzungen der Gemeinden zur Übertragung der Räumspflicht können sich weitere Anforderungen an die Streu – und Räumspflicht ergeben.

5.

Pflichten im Zusammenhang mit der Räumung von Gehwegen treffen aber nicht nur die Eigentümer bzw. Mieter. Passanten müssen sich ebenfalls auf die Witterungsverhältnisse einstellen. Sie müssen den Witterungsbedingungen angepasste Kleidung und vor allem Schuhwerk tragen. Sie müssen auf die Umgebung achten. Hat zum Beispiel der Eigentümer einen Teil seines Grundstückes freigeräumt und nimmt der Passant eine Abkürzung über einen nicht geräumten Teil des Grundstückes kann die Haftung des Grundstückseigentümers bei einem anschließenden Sturz ganz oder teilweise ausgeschlossen sein.

IV.

Die kalte Jahreszeit löst bei Eigentümern, Mietern und Wohnungseigentümern eine Reihe von Pflichten im Zusammenhang mit der Bekämpfung von Eis und Schnee aus. Im Einzelfall ist es nicht immer einfach zu entscheiden, ob eine Verkehrssicherungspflicht verletzt wurde. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert, wofür ich gerne zur Verfügung stehe.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.