

# TOP Thema

## Winterdienst - Urteile

### Winterpflichten: Wer fegt und streut, ist sicher unterwegs, Ein Service Ihrer Hausverwaltung Maier-Bode

Kommt jemand auf ungeräumten und ungesandeten Wegen zu Schaden, kann der Streupflichtige haftbar gemacht werden. Aber wer ist wozu und wofür verpflichtet – das ist von Fall zu Fall verschieden, wie die kleine Auswahl von Urteilen zeigt.

Ist der Verwalter einer Wohnanlage verpflichtet, „alles zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung Notwendige zu tun“, umfasst das auch die Verkehrssicherungspflicht. Hat er einen Hausmeister eingestellt, der auch die Räum- und Streuarbeiten im Winter erledigen soll, haftet der Verwalter. Im vorliegenden Fall stürzte eine Frau auf der Zugangsrampe zur Tiefgarage und verletzte sich schwer. Sie hatte aus dem Auto einen Regenschirm holen wollen. Das Gericht sprach ihr ein Schmerzensgeld in Höhe von 10.000 Euro zu, weil die Verkehrssicherungspflicht nicht in vollem Umfang erfüllt war. Der Hausmeister hatte den reinen Weg zur Tiefgarage ausgespart ([OLG Karlsruhe AZ 14 U 107/07](#)).

Räum- und Streupflicht gilt auf Gehwegen vor dem Haus sowie für Zugänge zu Haus, Mülltonnen, Park- und Tiefgaragenplätzen. Grenzt ein Grundstück an mehrere Straßen, reicht es nicht, nur die Seite verkehrssicher zu machen, auf der Zugang bzw. Zufahrt zum Haus liegen ([OLG Brandenburg, AZ: 4 U 55/07](#))

Urlaub oder Krankheit sind keine Entschuldigung: Wer verhindert ist, muss sich um Ersatz kümmern. Nur gebrechliche oder dauerhaft kranke Mieter können unter Umständen von Räum- und Streupflicht befreit sein. ([AG Hamburg-Altona, AZ: 318a C 146/06](#))

"Wohin mit dem Schnee"? ist eine häufig gestellte Frage, deren Antwort nicht sein darf, das dieser einfach auf die Straße geschippt wird. Die Verhältnismäßigkeit erlaubt das Schippen vom Gehweg auf die Seite des Gehweges, wenn der freigehaltene Streifen angemessen groß ist, so dass zum Beispiel 2 Fußgänger passieren können. Dafür reichen allgemein 80 bis 120 Zentimeter ([OLG Bamberg Az. 5 U 46/75](#)) aus. Nach Ansicht des BGH muss auf Fußwegen nur ein schmaler Streifen von 100 bis 120 Zentimetern frei gemacht werden. ([AZ III ZR 8/03 vom 9. Oktober 2003](#))

### Räumpflicht: Ein Sturz auf einem nicht gestreuten Bürgersteig muss nicht "mitverschuldet" sein

Auch wenn ein Bürgersteig vor einem Haus "erkennbar nicht gestreut" ist, muss einer Fußgängerin nicht automatisch ein Mitverschulden angerechnet werden, wenn sie auf einer vom Schnee bedeckten Eisplatte ausrutscht und sich verletzt. Dies dann nicht, wenn für sie "keine gefahrlose Alternative" gegeben war. (Hier sei es der Frau nicht zuzumuten gewesen, auf die Straße auszuweichen, und auch dürfe man ihr nicht vorwerfen, bei der vorhandenen Witterung "überhaupt das Haus verlassen zu haben". Schließlich habe sie mit einer unter dem Schnee befindlichen Eisplatte nicht unbedingt rechnen müssen.) ([Brandenburgisches OLG, 6 U 95/12](#))

### Verkehrssicherungspflicht: Auch die AOK kann von Räumpflicht-Trödlern Ersatz verlangen

Kommunen sind verpflichtet, die Einhaltung der Räum- und Streupflicht durch die Hauseigentümer zu überwachen - auch, wenn es sich um insolvente Eigentümer handelt. Tut sie das nicht, so ist sie gegebenenfalls schadenersatzpflichtig, wenn eine Fußgängerin auf einem nicht gestreuten Bürgersteig ausrutscht und sich schwer verletzt. (Hier zu Gunsten der AOK Dresden gegen die Stadt Zwickau entschieden, die nicht mit dem Argument durchkam, die Fußgängerin treffe ein erhebliches Mitverschulden, weil sie "einen erkennbar glatten Gehweg benutzt" habe.) ([LG Zwickau, 1 O 1032/12](#))

### Räum- und Streupflicht: Wer sich aufs Glatteis begibt, stürzt selbst verschuldet

Geht eine Mieterin im Winter über einen von ihrem Vermieter geräumten Ausweichweg zur Mülltonne, so kann sie vom Vermieter weder Schadenersatz noch Schmerzensgeld verlangen, wenn sie zurück zur Wohnung den vereisten üblichen Weg über den Innenhof wählt und auf einem Gullydeckel stürzt. Ihr Mitverschulden liegt derart hoch, dass der Vermieter - wenn auch verkehrssicherungspflichtig für den Innenhof - nicht zahlen muss. Denn sie habe "die Begehung des vereisten Weges vermeiden können und damit durch ihr eigenes Verhalten die Gefahr des Schadeneintritts wesentlich erhöht". ([AmG München, 212 C 12366/12](#))

### Streupflicht: Bei dauernder Krankheit können alle Mieter mit den Kosten belegt werden

Kann eine ältere Mieterin den von ihr nach dem Mietvertrag zu erledigenden Winterdienst nicht mehr erledigen, weil sie nach einem Herzinfarkt dazu auf Dauer nicht mehr in der Lage ist, so kann der Vermieter von ihr nicht verlangen, dass sie nun einen professionellen Dienst beauftragt und bezahlt. Diese Pflicht gilt nur für vorübergehende Ausfälle. Das Amtsgericht Hamburg hat dem Vermieter hier die Pflicht auferlegt, selbst für ein - von ihm zu bezahlendes - Räumkommando zu sorgen und die dadurch entstehenden Kosten auf alle Mieter des Hauses umzulegen. (Hier kam hinzu, dass die kranke Frau als Rentnerin und Bezieherin einer Teil-Grundsicherung gar nicht in der Lage gewesen wäre, ein Unternehmen für die von ihr an sich zu erledigenden Arbeiten zu bezahlen.) ([AmG Hamburg, 48 C 475/10](#))



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Haus & Grund®  
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.  
Rhein-Berg



Mitglied im

Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.

# TOP Thema

## Winterdienst - Urteile

### **Streupflicht: Auf Privatwegen genügt eine "Ein-Personen-Breite"**

Bei der Räum- und Streupflicht auf Gehwegen sind insbesondere die Verkehrsbedeutung des Weges "und der Umfang dessen üblicher Benutzung" zu berücksichtigen. Daher ist auf einem nur wenige Male am Tag benutzten Zugangsweg zu einer Wohnung auf einem Privatgrundstück nur eine Durchgangsbreite erforderlich, "die für die Begehung durch eine Person ausreicht". So entschieden vom Oberlandesgericht Naumburg. Ist ein solcher Weg erkennbar nicht ausreichend gestreut worden, so hat sich ein "sorgfältiger" Fußgänger darauf einzustellen. Tut er das nicht, so ist ihm, kommt es zu einem Unfall, zumindest ein Mitverschulden anzulasten, zumal "nach der Lebenserfahrung Unfälle infolge Winterglätte auch auf gestreuten beziehungsweise von Schnee geräumten Wegen nicht auszuschließen" sind. ([OLG Naumburg, 10 U 44/11](#))

### **Verwaltungsgericht Potsdam urteilt über Räumungspflicht – weitreichende Folgen für deutsche Kommunen?**

Noch vor dem ersten Schnee verunsichert ein Urteil des Verwaltungsgerichts Potsdam vom September diesen Jahres Brandenburgs Städte und Gemeinden. Das Verwaltungsgericht entschied, dass die Räumung der Fahrbahn wie auch die Laubentsorgung und Unkrautbeseitigung auf Gehwegen vor dem Haus nicht an Anlieger übertragen werden dürfe. Grundsätzlich sei die Schneeräumung Pflicht der Kommunen, da Arbeiten auf der Straße nur durch geschultes Personal auszuführen seien. Eine Räumungspflicht der Fahrbahn durch Anlieger lehnte das Verwaltungsgericht als Verstoß gegen die Straßenverkehrsordnung ab, da diese besagt, dass Fußgänger die Fahrbahn nur betreten dürfen, um sie zügig zu überqueren. Damit erklärten die Richter das Straßengesetz des Landes Brandenburg als verfassungswidrig. Dieses wurde erst 2011 geändert, nachdem es aufgrund eines Verwaltungsgerichtsurteils 2010 zu Unklarheiten beim Winterdienst gekommen war. Seit 2011 räumt das Gesetz den Kommunen die Möglichkeit ein, Reinigungspflichten auf die Bürger und Anlieger zu übertragen. ([VG 10 K 2786/12](#))

### **Räumspflicht: Ein Mitdenken des Mieters ist gerade im Winter geboten**

Auch wenn ein Vermieter die Räum- und Streupflicht nicht auf die Mieter übertragen hat, kann ein Mieter keinen Schadenersatz vom Vermieter verlangen, wenn er seinen Wagen aus einer - mitgemieteten - Garage heraussetzt, auf einer von Schnee bedeckten Eisplatte ins Rutschen kommt und gegen eine Mauer prallt. Ist schon beim Betreten der Garage erkennbar, dass "keine Maßnahmen gegen Winterglätte vorgenommen worden waren", so muss sich der Autofahrer den Verhältnissen anpassen. Er hätte extrem langsam und "ohne Ruckeln" anfahren müssen (was er hier offensichtlich nicht getan hatte). Der Mieter bleibt in einem solchen Fall auf seinem Schaden am Auto sitzen (hier ging es um rund 2.500 €). ([AmG Berlin-Charlottenburg, 232 C 71/10](#))

### **Eigentumswohnung: Ein 82jähriger "beauftragter Schneeschipper" muss kontrolliert werden**

Versäumt es ein 82jähriger Mann, selbst Eigentümer in einer Wohnungs-Eigentumsanlage, den ihm übertragenen (und von ihm akzeptierten) Winterdienst, einmal, früh morgens den Bürgersteig vor der Anlage von Schnee und Eis zu befreien, so hat die Gemeinschaft für den Schaden einzutreten, wenn ein Fußgänger auf dem glatten Geläuf ausrutscht und sich verletzt. Ein Beauftragter in diesem Alter müsse, so das Oberlandesgericht Oldenburg, von der Gemeinschaft "kontrolliert" werden, auch wenn er diesen Posten bereits 20 Jahre - mit nur wenigen "Lücken" ausgefüllt habe. Der betroffene Fußgänger musste sich allerdings einen 40prozentigen Abzug von seinen Ansprüchen auf Schadenersatz und Schmerzensgeld gefallen lassen, da er "sehenden Auges" die Gefahrenstelle betreten hatte. ([OLG Oldenburg, 1 U 77/13](#))

### **BGH: Räum- und Streupflicht endet an der Grundstücksgrenze**

Alle Jahre wieder sorgt die winterliche Räum- und Streupflicht für Streit: Wer muss den Gehweg räumen? Und wo endet die Streupflicht? Der Bundesgerichtshof (BGH) verhandelte kürzlich einen Fall und entschied: Vermieter und Grundstückseigentümer müssen über das Grundstück hinaus nicht zwingend räumen und streuen. Der Kläger stürzte beim Verlassen des Hauses auf dem angrenzenden öffentlichen Gehweg. Die Stadt München räumte zwar den Gehweg, allerdings nicht auf voller Breite, so dass ein schmaler Bereich ungeräumt blieb. Der Kläger verletzte sich und klagte auf Schadenersatz und Schmerzensgeld. Die Klage blieb in den Vorinstanzen erfolglos. Der BGH wies die Revision des Klägers zurück. Die Vermieterin war nicht verpflichtet, den öffentlichen Gehweg vor dem Haus zu räumen. Vermietern und Eigentümern obliegt zwar die Verkehrssicherungspflicht und sie müssen sicherstellen, dass Mieter und Besucher einen sicheren Zugang zum Gebäude haben – dazu zählt auch die Räum- und Streupflicht im Winter. Im vorliegenden Fall greife diese Verpflichtung jedoch nicht, da der Kläger nicht auf dem Grundstück stürzte, sondern auf dem Gehweg davor. Die Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Gehweg lag bei der Stadt München und nicht bei der Beklagten. Die Karlsruher Richter ergänzten, dass auch eine Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht über die Mietsache hinaus nur in ganz außergewöhnlichen Umständen in Betracht komme. Diese waren im vorliegenden Fall nicht gegeben. So ist es dem Kläger im vorliegenden Streit zuzumuten, den nicht geräumten Streifen des Gehwegs mit besonderer Vorsicht zu überqueren. [BGH, Urteil vom 21. Februar 2018 – VIII ZR 255/16XX](#)

Ein Service Ihrer

