

Die Gefahren des Winters für Hauseigentümer

Was Hauseigentümer beachten sollten, um nicht wegen einer Verletzung der Räum- und Streupflicht auf Schadensersatz in Anspruch genommen zu werden

Mit dem Herannahen der kalten Jahreszeit stellt sich für Hauseigentümer die Frage, welche Maßnahmen sie ergreifen müssen, um der "Räum- und Streupflicht" auf dem Gehweg vor ihrem Grundstück zu genügen. Denn dieser verwandelt sich vor vielen Häusern bereits nach leichtem Schneefall in eine (in Wuppertal meist abschüssige) Rutschbahn. Dies führt nicht nur zur unfreiwilligen Passanten-Eisrevue, sondern oft genug zu gravierenden Sturzverletzungen. Der Eigentümer des Hauses, vor dem der Fußgänger von den winterlichen Verhältnissen zu Fall gekommen ist, sieht sich nach einem solchen Vorfall meist erheblichen Schadensersatzansprüchen ausgesetzt. Der Winterdienst auf Wuppertaler Straßen und Wegen obliegt grundsätzlich der Stadt. Diese hat jedoch die so genannte "Winterwartung" der Gehwege per "Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungs- und Winterdienstgebühren in der Stadt Wuppertal" auf die Anliegerinnen und Anlieger übertragen. Kommt jemand auf dem schlecht oder nicht geräumtem Gehweg zu Schaden, haftet also allenfalls der von der Stadt per Satzung zum Winterdienstbeauftragten auserkorene Eigentümer des angrenzenden Grundstücks.

Wie die Winterwartung durch die Bürger zu erfolgen hat, ist ebenfalls in der Satzung geregelt. Danach sind die Gehwege "in einer für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite von Schnee freizuhalten". Bei Eis- und Schneeglätte sind die entstehenden gefährlichen Stellen zudem mit abstumpfenden Stoffen zu streuen. Streusalz darf dabei aber nur dann verwendet werden, wenn die Witterung dies erfordert (z.B. bei Eisregen oder Eisglätte) oder es an besonderen Gefahrenstellen zwingend erforderlich ist. In der Zeit von 07:00 bis 20:00 Uhr müssen die Hauseigentümer unmittelbar nach Beendigung des Schneefalls beziehungsweise nach dem Entstehen der Glätte tätig werden. Nach 20:00 Uhr muss erst am folgenden Morgen um 7:00 Uhr wieder mit der Winterwartung begonnen werden. Sonn- und Feiertags beginnt diese Verpflichtung erst um 9:00 Uhr.

Darüber, wie man sich das "Freihalten von Schnee" vorzustellen hat und welche Breite für den Fußgängerverkehr erforderlich ist, lässt die Satzung jedoch bedauerlicherweise im Dunkeln. Eindeutige Vorgaben durch die Rechtsprechung sucht man vergebens. Vielmehr richtet sich der konkrete Umfang der Räum- und Streupflicht nach den Umständen des Einzelfalles. Ob ein Grundstückseigentümer ordnungsgemäß geräumt hat, wird im Streitfall daher letztlich erst vor Gericht entschieden. Aus einer Vielzahl von Gerichtsurteilen kann jedoch entnommen werden, dass grundsätzlich bis auf den Asphalt geräumt werden sollte. Erst wenn der Bodenbelag sichtbar geworden ist, ist der Räumpflicht Genüge getan. In der Breite reicht es unter normalen Umständen aus, einen 1,0 bis 1,5 m breiten Streifen zu räumen. Die Räumung des Bürgersteiges auf der kompletten Breite kann nicht erwartet werden. Andererseits reicht es in der Regel nicht aus, nur einen schneeschaufelbreiten Streifen zu räumen. Denn sollten sich zwei Fußgänger auf diesem Streifen begegnen, wäre einer der beiden gezwungen, den geräumten Streifen zu verlassen und die nicht geräumte Fläche zu betreten. Pech haben diejenigen Eigentümer, von deren Haustür eine Bushaltestelle liegt. Dort ist ausnahmsweise auf der gesamten Breite zu räumen, so dass das Ein- und Aussteigen problemlos möglich ist. Nicht ausreichend ist insoweit die Räumung kleiner Abschnitte für die einzelnen Bustüren. Dies würde dem Fahrpersonal der Stadtwerke im Übrigen eine unzumutbare Zentimeterarbeit beim Anfahren der Haltestelle abverlangen.

Die Räum- und Streupflicht des Hauseigentümers ist selbstverständlich kein Freibrief für Fußgänger, sich unachtsam zu verhalten. Von diesem erwartet die Rechtsprechung bei Schnee und Eis nicht nur, dass dieser sich hierauf mit geeignetem Schuhwerk einstellt, sondern auch eine erhöhte Aufmerksamkeit. Denn selbst bei ordnungsgemäß geräumten und gestreuten Gehwegen ist allein schon aufgrund der abstumpfenden Mittel (z.B. Granulat) eine erhöhte Rutschgefahr gegeben, auf die der Fußgänger sich im Winterhalbjahr einstellen muss. Überquert der Fußgänger eine sichtbar nicht geräumte oder vereiste Fläche, muss er dabei besondere Vorsicht walten lassen und möglichst versuchen, die Gefahrenstelle zu umgehen. Eine allzu unachtsame Fortbewegungsweise führt gegebenenfalls zu einer Mithaftung des Fußgängers, der seinen Schaden dann nicht komplett ersetzt bekommt.

Für Immobilieneigentümer, die nicht nur "vor der eigenen Haustüre", sondern streng genommen auch vor derjenigen ihrer Mieter zu kehren hätten, haben grundsätzlich die Möglichkeit, die Räum- und Streupflicht durch eine entsprechende Regelung im Mietvertrag auf ihren Mieter zu übertragen. Doch auch hier ist Vorsicht geboten: Der Vermieter kann sich der Haftung nicht so einfach entledigen, wie die Stadt. Wer die Verpflichtung auf seine Mieter überträgt, bleibt dem geschädigten Fußgänger gegenüber weiterhin schadensersatzpflichtig, wenn er seine Mieter nicht ordnungsgemäß überwacht hat. Dem Eigentümer obliegt dann nämlich weiterhin eine so genannte "Überwachungspflicht". Hier empfiehlt es sich für den Eigentümer also nicht nur, einen entsprechenden Winterdienstplan mit genauen Anweisungen hinsichtlich des Räumens und Streuens für die einzelnen Mietparteien zu erstellen, sondern auch dessen Einhaltung zu überwachen. Denn kommen die Mieter ihrer übertragenen Verpflichtung nicht nach, haftet letztendlich wieder der Eigentümer. Es empfiehlt sich daher in jedem Fall der Abschluss einer entsprechenden Haftpflichtversicherung.

Zuletzt ist nach dem Winterende, wenn nicht mehr mit Glätte zu rechnen ist, an rechtzeitiges Kehren zu denken. Was im Winter noch vor Haftung schützt, wird im Frühling schnell zur Haftungsfalle. Denn ausrutschen kann man auch auf Sand oder Granulat ganz vortrefflich. Gehaftet wird auch für Schäden, die aus der nicht rechtzeitigen Entfernung des Streugutes vom Gehweg resultieren. Das gilt im Herbst übrigens auch für herumliegendes Laub.

Zuständige Rechtsanwälte:



Reinhold Schmidt



Stefan Pasch