



## **Die Schneeräum- und Streupflicht**

### **Verkehrssicherungspflicht Generelle Rechtspflicht**

Derjenige, der ein Grundstück oder ein Gebäude Personen gegenüber zugänglich macht, ist verpflichtet dafür zu sorgen, dass diese keine Schäden durch vorhersehbare Gefahren und Schäden erleiden. Diese sog. Verkehrssicherungspflicht gilt generell. Sie betrifft nicht nur die Streu- und Schneeräumspflicht bei Eis und Glätte im Winter, sondern auch die Beseitigung von sonstigen Gefahren, die zu Personen- oder Sachschäden führen können.

Was im einzelnen erforderlich ist, um die Verkehrssicherungspflicht zu erfüllen, hängt entscheidend von den Umständen des Einzelfalles, insbesondere der jeweiligen Örtlichkeit, ab. Allerdings können keine Vorkehrungen gegen jede denkbare, nur entfernt liegende Möglichkeit einer Gefährdung verlangt werden.

Durch die Vermietung oder Verpachtung wird der Eigentümer grundsätzlich nicht von seiner Pflicht zur Abwehr von Gefahren befreit.

### **Verkehrssicherungspflicht aus dem Mietverhältnis**

Neben der generellen Rechtspflicht trägt der Vermieter aus dem Mietvertrag gegenüber dem Mieter eine besondere Pflicht, Gefahren, die durch mangelhaften Zustand der Mietsache entstehen könnten, abzuwenden. Diese Pflicht gilt auch gegenüber Personen, die ein Grundstück berechtigterweise (z.B. Besucher) oder in Ausübung ihres Berufes betreten (z.B. Postbote, Handwerker, Amtspersonen).

### **Übertragung der Streu- und Schneeräumspflicht auf Mieter**

Von besonderer Bedeutung ist die Streu- und Schneeräumspflicht. Insoweit es sich um Bürgersteige und Gehwege handelt, haben die Städte und Gemeinden diese Pflicht in der Regel durch Satzungen auf die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke übertragen.

Wegen der näheren Einzelheiten sollte Einblick in die einschlägige Ortssatzung genommen werden. In Düsseldorf ist dies die Straßenreinigungssatzung.

Nach der gefestigten Rechtsprechung ist es zulässig, die Streupflicht auf den Mieter oder Pächter zu übertragen. Hierzu bedarf es aber grundsätzlich einer eindeutigen, schriftlichen Vereinbarung. Das OLG Frankfurt (WM 1988, 399) ist der Ansicht, dass es für die Überwälzung der Streupflicht ausreicht, wenn die Verpflichtung des Mieters im Mietvertrag selbst festgelegt wird oder die entsprechende Klausel in der Hausordnung fester Bestandteil des Formularmietvertrages ist. Der Bundesgerichtshof (Urt. v. 2.10.1984, MDR 1985 S. 311) geht ausnahmsweise davon aus, dass der Pächter einer Gastwirtschaft mit der Pacht des Gaststättenbetriebes stillschweigend die Pflicht übernimmt, ebenfalls für die Verkehrssicherheit der Zugänge zu sorgen.

Es ist dringend davon abzuraten, im Formularmietvertrag oder individuellen Mietvertrag nur auf die Hausordnung zu verweisen, ohne dass diese vom Mieter unterschrieben wird; denn dann ist der Mieter zum Streuen und Schnee fegen nicht verpflichtet (OLG Dresden, WM 1996, 553 ff). Gleiches gilt für den Versuch, seine Mieter durch nachträgliche Änderung der Hausordnung zum Schneefegen verpflichten zu wollen.

Wird die Streupflicht auf den Mieter oder Pächter wirksam übertragen, so ist der Eigentümer dennoch gehalten, die Erfüllung der Verpflichtung selbst oder durch eine Vertrauensperson zu kontrollieren. An die Überwachung wird ein strenger Maßstab angelegt (BGH, Urt. v. 27.11.1984, ZMR 1985 S. 120; OLG Köln, Urt. v. 17.11.95, WM 1996 S. 226). Ein Vermieter muss in regelmäßigen Abständen kontrollieren, ob der Mieter seiner Verpflichtung auch wirklich nachkommt.

Von dem Fall, dass die Streupflicht durch bloße vertragliche Vereinbarung auf den Mieter oder Pächter überwältigt wird, ist rechtlich derjenige zu unterscheiden, in dem von einem Anlieger die durch Ortssatzung auferlegte Streupflicht mit Zustimmung der Ordnungsbehörde auf einen Dritten – insbesondere den Mieter – überwältigt wird. Unter diesen Voraussetzungen entfällt eine Haftung des Eigentümers gegenüber dem Geschädigten. Es haftet nur der Dritte. Der Anlieger ist dann auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Verletzung eine Aufsichtspflicht verantwortlich (BGH, Urt. v. 24.4.1972, NJW 1972 S. 1321).

### **Entstehen und Umfang der Streu- und Schneebeseitigungspflicht**

Grundsätzlich entsteht die Streu- und Schneebeseitigungspflicht erst bei einer konkreten Glatteisgefahr bzw. bei einsetzendem Schneefall. Es sind also keine Vorsorgemaßnahmen gegen eine nur drohende Vereisung oder Schneeglätte zu treffen (BGH, Beschl. v. 20.12.1984, VersR 1985 S. 189). Diese Verpflichtung zur Vorsorge besteht nur, wenn unter den gegebenen Umständen an einer konkreten gefährlichen Stelle mit einer Glatteisbildung zu rechnen ist (aus der bisherigen Erfahrung heraus).

Die Streu- sowie die Schneeräumspflicht ist auf den Umfang und das Maß beschränkt, welches unter Beachtung des Zumutbaren die Umstände des Einzelfalles gebieten. Somit spielen die örtlichen Verhältnisse, Art und Wichtigkeit der Verkehrswege und die Stärke des Verkehrs eine Rolle (OLG Koblenz, Urt. v. 27.5.1982, MDR 1982 S. 1017).

Es ist nicht erforderlich, stets die gesamte Breite des Bürgersteiges zwischen Hauswand und Bordstein zu räumen bzw. zu streuen. Ausreichend ist, wenn ein Streifen schnee- und eisfrei gehalten wird, der es zwei Fußgängern gestattet, vorsichtig nebeneinander vorbeizukommen (OLG Bamberg, Urt. v. 27.5.1975, NJW 1975 S. 1787). Allerdings muss in der Innenstadt einer Großstadt ein häufig benutzter, rund fünf Meter breiter Bürgersteig in ganzer Breite verkehrssicher gehalten werden (OLG Frankfurt, Urt. v. 18.10.1968, BB 1968 S. 1455).

### **Zeitliche Begrenzung der Streu- und Räumungspflicht**

Als übliche Zeit für die Schneeräumung wird die Zeit von ca. 7.00 Uhr morgens bis 21.00 Uhr abends angesehen (LG Köln, WM 1995 S. 107). Das Oberlandesgericht Düsseldorf (Urt. v. 2.8.1982, NVwZ 1983 S. 310) führt aus, dass in der Regel mit dem Streuen so rechtzeitig zu beginnen ist, dass der vor dem allgemeinen Tagesverkehr liegende Hauptberufsverkehr geschützt wird. Die Beseitigungspflicht setzt unmittelbar nach dem Ende des Schneefalls ein. In der Nachtzeit braucht der Verpflichtete nicht zu streuen und zu räumen.

Bei Dauerschneefall hat der Mieter während des Tages die Beseitigungs- und Streuarbeiten zu wiederholen. Das gilt insbesondere dann, wenn das Streugut seine Wirkung verloren hat (BGH, Beschl. v. 27.4.1987, VersR 1967 S. 989). Dis kann schon in Abständen von wenigen Stunden erforderlich sein. Die Streupflicht entfällt aber, wenn das Streuen auf die Beseitigung der Glätte keinerlei Einfluss mehr hat.

### **Verhinderung in der Ausübung der Streu- und Räumungspflicht**

Zu einem Problem kann es kommen, wenn der Winterdienst wirksam mit dem Mieter vereinbart und über Jahre hinweg ausgeübt worden ist, der Mieter aber infolge von Alter oder Gebrechlichkeit auf Dauer nicht mehr zur Beseitigung in der Lage ist. Der verpflichtete Mieter hat dann so rechtzeitig dafür Sorge zu tragen, dass die Räum- und Streupflicht von einer anderen Person durchgeführt wird. So sieht es die überwiegende Rechtsprechung (LG Flensburg, WM 197 S. 52; LG Wuppertal, WM 1987 S. 351).

Gleiches gilt für die Verpflichteten, die wegen Berufstätigkeit tagsüber nicht zu Hause sind. Diese müssen während dieser Zeit für eine Vertretung sorgen, z.B. durch Absprache mit den Nachbarn (OLG Hamburg, MDR 1969 S. 483). Eine Überwachung dieses Vertreters durch den Mieter ist nur im Rahmen des Zumutbaren erforderlich, bei einer Vertretung während eines Urlaubs entfällt sie daher normalerweise (OLG Köln, WM 1995 S. 316).

### **Gesteigerte Verkehrssicherungspflicht**

Die gesteigerte Verkehrssicherungspflicht besteht bei Grundstücken, auf denen ein starker Besucherverkehr herrscht. Hierzu gehören Vergnügungsstätten, Gaststätten, Ladenverkaufsgeschäfte etc. (BGH, Urt. v. 23.9.1982, NJW 1993 S. 27). Dort kann unter Umständen auch nach 21.00 Uhr in der Nacht die Verpflichtung zum Streuen gegeben sein. Allerdings dürfen auch bei diesen Grundstücken keine überzogenen Anforderungen gestellt werden. So besteht keine Haftung für einen Glätteunfall auf einem Parkplatz, auf dem nach Tauwetter noch einzelne Reste von Schneematsch vorhanden sind oder wenn der Hotelgast auf einer eisglatten Stufe des Hoteleingangs bei ständig neu überfrierender Eisglätte stürzt (OLG Celle, Urt. v. 10.11.1993, VersR 1995 S. 598; LG Darmstadt, Urt. v. 29.3.1993, VersR 1005 S. 902).

### **Kostenübertragung für Arbeitsgeräte und Streumaterial**

Hat der Mieter die Verpflichtung zur Schnee- und Glättebeseitigung übernommen, so muss es zusätzlich im Vertrag geregelt sein, wenn er die erforderlichen Arbeitsgeräte und das Streumaterial selbst bezahlen soll (AG Solingen, WM 1979 S. 239). Ist eine Regelung über die Kostenfrage nicht getroffen, hat der Mieter trotzdem stets Arbeitsgeräte und Streumaterial auf eigene Kosten beschafft, würde die grundsätzliche Verpflichtung des Vermieters, das Arbeitsmaterial zur Verfügung zu stellen, erst wieder bei einem ungewöhnlich harten Winter, der erhöhte Kosten erfordert, aufleben (AG Essen, ZMR 1980 S. 318).

## Schäden durch Dachlawinen

In schneereichen Gebieten besteht ferner eine Verpflichtung, Sicherungsmaßnahmen gegen Dachlawinen zu treffen.

Es ist Eigentümern anzuraten, vorab festzustellen, ob ihre Ortsvorschriften die Verwendung von Schneegittern vorschreiben. Wo diese Vorschrift vorhanden ist, bedeutet die Nichtanbringung eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht.

Bei Dachlawinen spielen die gesamten Umstände des Einzelfalls eine entscheidende Rolle (OLG Stuttgart, Urt. v. 9.11.1982, MDR 1983 S. 316). Dazu zählen u.a. die allgemeine Schneelage des Ortes, die Beschaffenheit des Gebäudes, die Steilheit des Daches, die Art und Dichte des Verkehrs, die ortsüblichen Sicherungsvorkehrungen und die konkreten Witterungsverhältnisse (OLG Köln, Urt. v. 13.4.1988, VersR 1988 S. 1244).

Ist es z.B. erkennbar, dass Schnee auf dem Dach in größeren Mengen abzustürzen droht, kann sich der Grundstückseigentümer durch Aufstellen von Warntafeln oder Absperrbändern entlasten.

Es ist aber darauf hinzuweisen, dass es in der Regel Sache des Passanten ist, sich selbst durch Achtsamkeit vor der Gefahr von Dachlawinen zu schützen (BGH, Urt. v. 6.12.195, NJW 1955 S. 300). Das gilt auch für den Fahrer eines geparkten Kraftfahrzeuges. Je nach den Umständen kann den Geschädigten ein Alleinverschulden oder auch ein Mitverschulden treffen.

## Haftungsfragen

Entsteht durch die schuldhaftige Verletzung der Streu- und Schneeräumspflicht ein Unfall mit Personen- oder Sachschaden, so ist der zum Streuen Verpflichtete schadenersatzpflichtig. Bei der Verletzung einer Person umfasst der Anspruch insbesondere den Verdienstausschlag und die medizinischen Behandlungskosten. Darüber hinaus kann ein Schmerzensgeld (§ 844 BGB) in Betracht kommen. Der Geschädigte muss nachweisen, dass eine Glätte herrschte, die ein Bestreuen an dieser Stelle erforderlich machte. Hierbei kann sich der Geschädigte auf den Beweis des ersten Anscheins berufen, was zu einer wesentlich einfacheren Durchsetzung der Ansprüche führt (BGH, WM 1994 S. 218). Wenn der Geschädigte z.B. innerhalb der zeitlichen Grenzen der Streu- und Räumspflicht zu Fall gekommen ist, spricht eine Vermutung dafür, dass bei Beachtung der Verkehrssicherungspflicht der Schaden nicht entstanden wäre.

## Sonstige Fragen der Streu- und Schneeräumspflicht

Während früher als Streumittel weitestgehend Salz verwendet worden ist, werden seit einigen Jahren aus Gründen des Umweltschutzes Rollsplitt, Granulate und Sand bevorzugt.

Den Wohnungs- und Teileigentümern obliegt die Verpflichtung, Hauseingänge, Garagenzufahrten und angrenzende öffentliche Wege gemeinsam zu bestreuen. Dies ergibt sich daraus, dass sie eine Rechtsgemeinschaft bilden (BGH, Urt. v. 17.1.1989, VersR 1989 S. 526).