

# Alle Jahre wieder – Die Lasten des Winters

## Immobilien Eigentümer und Mieter dürfen Räum- und Streupflichten nicht vernachlässigen

Sollten sich die Prognosen zur Klimaerwärmung bewahrheiten, dann stellt sich das Problem der Räum- und Streupflichten möglicherweise in einigen Jahrzehnten in Deutschland nicht mehr. Aber zurzeit müssen die Eigentümer und die Mieter von Immobilien immer noch jeden Winter mit Schneefall und Eisregen rechnen und dementsprechend ihre Verkehrssicherungspflichten erfüllen. Wer nachlässig damit umgeht oder sich gar nicht kümmert, der geht erhebliche Risiken ein. Wie die folgende Sammlung von Urteilen zeigt, sprechen Gerichte den Passanten, die auf ungeräumten Bürgersteigen und Treppen gestürzt sind, regelmäßig hohe Schadenersatzbeträge zu.

### ■ Räumpflicht auch auf Neben- und Garagenzugängen

Dass häufig genutzte Gehwege regelmäßig geräumt werden müssen, ist den meisten Immobilienbesitzern bekannt. Aber auch andere, weniger ins Auge fallende Zugänge zu einer Wohnanlage sind entsprechend zu beachten. Daran hatte ein Hausmeisterservice offensichtlich nicht gedacht. Denn eine fast 70 Jahre alte Frau stürzte auf der Zugangsrampe zur Tiefgarage und verletzte sich schwer. Sie hatte aus dem Auto einen Regenschirm holen wollen. Das **Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 14 U 107/07)** sprach ihr ein Schmerzensgeld in Höhe von 10.000 Euro zu. Die Verkehrssicherungspflicht sei nicht in vollem Umfang erfüllt worden.

### ■ Geräumter Ersatzkorridor muss benutzt werden

Nicht immer verfügen öffentlich zugängliche Gebäude über einen Bürgersteig. Manches Mal müssen Passanten ein kurzes Stück des Weges über eine unmittelbar anliegende Straße zurücklegen. Auch hier kann unter Umständen eine Streu- und Räumpflicht gelten. Nach Überzeugung des **Oberlandesgerichts Brandenburg (Aktenzeichen 2 U 7/07)** war im konkreten Fall – beim Zugang zu einem Klinikum – ein gut ein Meter breiter Streifen eis- und schneefrei zu halten. Diesen „Korridor“ müssten Fußgänger



dann allerdings auch nutzen, wenn sie dort unterwegs seien. Sonst dürften sie nicht auf Schadenersatz zählen.

### ■ Welche Streumittel sind geeignet?

Früher gab es nur Asche oder Sand, heute verfügt man über eine größere Auswahl von Streumitteln. Aber welches ist eigentlich zu verwenden? Diese Frage stellen sich Verkehrssicherungspflichtige im Alltag häufig. Gerichte gehen davon

aus, dass im Regelfalle Substanzen wie Granulat oder Split ausreichen. Lediglich bei einem besonderen Gefälle könne der Einsatz von Salz geboten sein, entschied das **Landgericht Rottweil (Aktenzeichen 2 O 312/07)** nach einem Unfall. Im Prinzip seien Auftausalze schon deswegen so wenig wie möglich zu verwenden, weil sie sich umweltschädlich auswirken könnten.

### ■ Anwohner klagt gegen Einsatz von Streusalz

Die Verwendung von Salz kann auch ungeahnte Folgen haben. Ein Hausbesitzer in einer Kleinstadt in Ostdeutschland führte Klage darüber, dass seine Gemeinde dieses umstrittene Streumaterial benutzt und damit seiner Immobilie Schaden zugefügt habe. Das aggressive Salz habe den Sandsteinsockel des Gebäudes angegriffen. Das **Thüringer Oberlandesgericht (Aktenzeichen 4 U 218/05)** sah hier allerdings keine über das zumutbare Maß hinausgehende Beeinträchtigung. Die Gemeinde müsse sich einen eventuellen Folgeschaden nicht zu rechnen lassen, weil sie zur Bekämpfung von Schnee und Eis verpflichtet gewesen sei und dabei ortsüblich gehandelt habe.

### ■ Ohne konkrete Hinweise kein Schadenersatz

Aleine die Tatsache, dass jemand angesichts unklarer Witterungsverhältnisse gestürzt ist und sich verletzt hat, reicht nicht aus, um eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zu begründen. Es muss schon konkrete Hinweise darauf geben, dass der Eigentümer einer Immobilie den Bürgersteig nicht ausreichend geräumt hat. Das Vorhandensein vereinzelter Glättstellen konnte das **Oberlandesgericht Brandenburg (Aktenzeichen 2 U 48/06)** nicht dazu bewegen,

## Ingenieurbau Dipl.-Ing. Frank Materna GmbH

Kellerisolierung • Balkonsanierung

Putz- und Maurerarbeiten • Bauanträge und Gutachten

Ingenieurleistungen vom staatlich anerkannten Sachverständigen

Ausstellung von Energieausweisen

45133 Essen-Bredeney • Tel. 0201/25 1986 • Fax 0201/871 7963

## !! NOTVERKAUF !!

Aus geplatzten Aufträgen bieten wir noch einige

**NAGELNEUE FERTIGGARAGEN**

zu absoluten Schleuderpreisen (Einzel- oder Doppelbox).

Wer will eine oder mehrere?

**Info: Exklusiv-Garagen**

**Tel: 0800 - 785 3 785 gebührenfrei (24 h)**

heizkurier<sup>®</sup> GmbH

Ihre mobile Heizzentrale in NRW



**Mobile Wärme 10 - 2000 KW - Lieferung bundesweit**

Siebengebirgsblick 7 in 53343 Wachtberg bei Bonn

Tel.: + 49 228 323 00 80

Fax: + 49 228 323 00 88

www.heizkurier.de

info@heizkurier.de

**SHK-Messe Essen 10. - 13. März 2010 Halle 3.0/Stand-Nr.: 209**