

Verkehrssicherungspflichten: Vereiste Straßen, Schneebeseitigung und Herbstlaub

Jedes Jahr aufs Neue – Ob Schnee, Herbstlaub oder vereiste Straßen – aufgrund der Verkehrssicherungspflichten stehen Sie in der Pflicht Grundstücke und angrenzende Bereiche vor Gefahren und Unfällen wie z. B. durch Schnee und Eis aber auch vor Laub und anderem abzusichern. Und haben Sie bedacht, dass Sie Ihre Mitmenschen in diesem Zuge auch vor Dachlawinen und Ästen, die abbrechen drohen, schützen müssen?!

Gerne möchten wir Ihnen einen kleinen Leitfaden an die Hand geben, der Ihnen bei diesem Thema die wichtigsten Begriffe erklärt, Ihre Rechten und Pflichten aufführt und Ihnen Tipps liefert, was Sie z. B. im Fall einer Beauftragung eines Dienstleisters beachten müssen.

Wer steht eigentlich in der Pflicht?

Zunächst einmal gilt: Sie als Eigentümer. (Wohnungseigentümergeinschaften, Vermieter, und Arbeitgeber inbegriffen) Es gibt verschiedene Möglichkeiten die Pflichten und die Haftung z. B. an Mieter oder Dritte abzugeben – dazu später mehr – aber letztendlich gilt: Auch dann müssen SIE als Eigentümer zumindest kontrollieren, dass die wirksam abgegebenen Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt werden – Sie müssen dies also im besten Fall nachweislich kontrollieren/überwachen.

Verkehrssicherungspflicht: Was ist das eigentlich?

Dies soll als Pflicht verstanden werden zur Sicherung von Gefahrenquellen, deren Unterlassen zu Schadensersatzansprüchen führen kann, da Ihre Mitmenschen geschädigt wurden.

Nun – ein weitläufiger Begriff meinen Sie? Ja, das stimmt!

Sie kennen sicherlich die geläufigste Pflicht im Winter **Schnee, Eis**, aber auch **Dachlawinen bedingt durch Schnee** sowie **lockere Dachziegel** beseitigen und berücksichtigen. Lassen Sie ebenfalls Vorsicht walten bei herabfallenden **Eiszapfen**, Gefahren durch lose angebrachte **Antennen** oder **Regenrinnen** sowie ungesicherte **Blumenkästen**. Bestimmt haben Sie aber auch schon gehört, dass **Laub** – gerade wichtig im Herbst – oder sonstiger **anderer Blattabwurf** wie Eicheln etc. zu beseitigen sind. Aber wussten Sie auch, dass hierzu die Kontrolle der **Bäume** gehört: Checken Sie daher regelmäßig Ihr Grundstück nach **Ästen**, die evtl. abbrechen drohen oder dass die Bäume **standfest** sind. Gerade nach einem Sturm sollten Sie stets nach entstandenen Gefahrquellen suchen. Ganz besondere Sorgfalt sollten Sie bei einem **Spielplatz** auf Ihrem Grundstück haben: Zusätzlich zur Prüfung der sicheren Funktionstüchtigkeit der Spielgeräte, sollten Sie z. B. schauen, ob der Sand sauber ist. Auch umliegende Grasflächen sollten kurz gehalten werden, so dass Glasscherben rechtzeitig gesehen werden können. Wie Sie sehen, hier ist eine regelmäßige Kontrolle aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit von Kindern zwingend notwendig.

Ein weiterer wichtiger Aspekt sind die **Zugangs- und Gartenwege**: Hindernisse und Unebenheiten wie auch Trittstufen und Löcher sollten Sie beseitigen und auf hinreichende Beleuchtung achten.

Und dann wären da noch sämtliche **technischen Anlagen** wie beispielsweise Fahrstühle, elektronische Anlagen, Öltanks, Tiefgaragenrolltore, Heiz- und Schwimmbadtechnik – all das muss regelmäßig gewartet und funktionstüchtig gehalten werden, so dass niemand zu Schaden kommt. In diesem Bereich müssen zudem die Brandschutzverordnungen beachtet werden.

Sie sehen Verkehrssicherungspflichten sind weitreichend und nehmen an dieser Stelle sicher noch kein Ende!

Unser Tipp: regelmäßig das Grundstück nach möglichen Gefahrquellen absuchen!

Winterdienst

Diesem Teilbereich wollen wir uns jetzt etwas ausführlicher widmen:

Streupflicht – was bedeutet das?

Gehwege und Treppen so zu räumen, dass gefahrlose Nutzung bei entsprechender Aufmerksamkeit möglich ist. Dabei obliegt das Privatgelände dem Eigentümer. Öffentliche Verkehrswege obliegen den Kommunen – eigentlich – aber oft wird dies jedoch auf Eigentümer übertragen, daher informieren Sie sich dringend über eine mögliche kommunale Sonderregelung. Erfolgt die Übertragung so gilt bei der Räumung folgendes: Räum- und streupflichtig sind Gehwege und Zufahrten, die an das eigene Grundstück angrenzen oder bis zu 1,5 Meter breite Streifen, falls es keinen Gehweg gibt. Die Pflicht gilt täglich von 7-20 Uhr (gemäß der örtlichen Straßenreinigungssatzung – sonn- und feiertags in der Regel erst ab 9 Uhr). Ausnahme: Wenn konkret Gefahr der Glatteisbildung besteht, dann ist eine vorbeugende Streuung auch außerhalb der Zeiten notwendig. Private Gehwege sind so zu räumen/streuen, dass keine Gefahr z. B. für Postboten entsteht. Gleiches gilt für Betriebsstätten (keine festen gesetzlich geregelten Vorgaben vorhanden, aber man kann sich an den gesetzlichen Vorgaben für öffentliche Wege orientieren). Beachten sie bitte auch: Evtl. gibt es spezielle Umweltauflagen: z. B. ein Erlass zum Streusalzverbot oder das Entfernen von Streugut-Resten (= Teil der Streupflicht).

Womit streuen?

Streuen mit Salz ist mehrheitlich verboten, ansonsten durch die Kommunen geregelt. Nutzbar sind abstumpfende Streugranulate in Form von Streusplitt, Streusand oder Naturbims.

Was passiert bei der ordnungsgemäßen Weitergabe an Mieter und wie erfolgt diese?

Zunächst einmal eine Übertragung per Hausordnung ist nicht wirksam! Es ist eine explizite Regelung im Mietvertrag erforderlich, denn der Mieter muss sich ausdrücklich per Unterschrift damit einverstanden erklären. Auch eine dem Mietvertrag beiliegende Hausordnung reicht nicht aus. Die Übertragung per Mietvertrag auch auf Untermietverträge ist so beispielsweise auch möglich. Allerdings kann sich der Mieter von den Pflichten befreien lassen, indem er eine amtliche Befreiung beantragt z. B. in Form einer Bescheinigung, dass diese Tätigkeit aufgrund des Gesundheitszustandes nicht zugemutet werden kann. Der Eigentümer muss dies akzeptieren und einen Dritten beauftragen oder einvernehmlich auf die anderen Parteien übertragen. Prüfung der Mieter nach ihrer Tauglichkeit aufgrund Ihres Alters sollte der Eigentümer auch durchführen, sonst könnte man leicht schadensersatzpflichtig werden, wenn die Pflichten nicht ausgeführt werden konnten und jemand zu Schaden kam. Übrigens die Laubbeseitigungsarbeiten sind in dieser Form ebenso übertragbar.

Und wie sieht es mit der Verantwortung aus, wenn ich die Aufgabe an einen Dienstleister weitergebe?

Gerade bei größeren Wohnanlagen ist die ordnungsgemäße Durchführung so komplex und zeitaufwändig, dass die Auftragsvergabe an einen Dritten professionellen Dienstleister unumgänglich ist. Im Endeffekt wird bei der Entscheidung sowohl die wirtschaftliche Frage als auch die Wahl der Allgemeinheit bei größeren Wohnanlagen von Bedeutung sein. Beauftragung eines Dienstleisters wie Hausmeisterdienste, Landschaftsgärtner etc. sieht folgende 2 Optionen vor: Entweder die Übertragung der Pflichten komplett an den Dienstleister oder die Beauftragung mit einzelnen Tätigkeiten wie z. B. Räumen und Streuen tägl. von 6-7 Uhr und 17-18 Uhr – insgesamt gilt: Vorsicht – prüfen Sie genau, wer hier die Verantwortung übernimmt und welche Tätigkeiten umfasst sind! Zudem bedenken Sie, auch wenn Sie diese Aufgaben übertragen, Sie sind in der Kontrollpflicht und müssen zwingend regelmäßig, im besten Fall nachweislich in Form einer dokumentierten Begehung, die ordnungsgemäße Durchführung prüfen.

Da die Beauftragung eines Dienstleisters viele Tücken aufweist, haben wir Ihnen eine mögliche **Checkliste** zusammengestellt:

- Kennt der Dienstleister die örtlichen Gegebenheiten und kommunalen Vorschriften?
- Welche Dienstleistungen sollen ausgeführt werden?
- Sind klare Abrechnungsmodalitäten genannt?
- Dringend Lagepläne beachten, so dass alles erfasst wird.
- Bei der Erstellung eines Wochenplans die kommunalen Vorgaben beachten!
- Wie sieht es aus mit der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht und der damit verbundenen Haftung?
- Bitte auch die Bereitstellung ausreichender Arbeitsmaterialien bedenken (evtl. im Preis enthalten?)!
- Wer kümmert sich um die Beseitigung des Steugut-Rückstandes?
- Gibt es gebäudespezifische Bedingungen?
- Vergessen Sie nicht die Dokumentation der Dienstleistung – **Sie sind in der Kontrollpflicht!**

Die meist alles entscheidende Frage nach den Kosten?!

Seit Kurzem gilt: Aufwendungen für den Winterdienst können als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend gemacht werden (20 % der Kosten, aber nicht mehr als 4.000,- € jährlich), was diese Sache deutlich attraktiver macht. In Wohnungseigentümergeinschaften werden die Kosten ja zudem nach dem geltenden Kostenverteilungsschlüssel aufgeteilt. Und als Vermieter können Sie die Kosten gemäß Betriebskostenverordnung – vorausgesetzt dies ist im Mietvertrag verankert – umlegen, daher schonen Sie die Mieter, sollten Sie den Eindruck haben, Sie sind nicht mehr körperlich imstande diese Tätigkeit auszuführen.

Wie kann ich mich absichern, sollte trotz ordnungsgemäßer Durchführung doch jemand zu Schaden kommen?

Hierzu gibt es Versicherungen, die Ihnen im Fall, dass dennoch jemand zu Schaden kommt, helfen können. Bei einem Einfamilienhaus greift in der Regel die Haftpflichtversicherung und ab einem 2-Parteienhaus gibt es die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, die es abzuschließen lohnt. Informieren Sie sich bei Ihrem Versicherungsberater oder sprechen Sie und an und wir nennen Ihnen unseren kompetenten Kooperationspartner in dem Bereich.

Sonderthema Dachlawinen

Ein kürzlich gefälltes Urteil besagt, dass Fahrzeughalter selbst verantwortlich für sich und Ihr Fahrzeug sind, daher müssen Sie beachten, wohin sie das Auto stellen. Im vorliegenden Fall war eine Dachlawine trotz Schneefang von einem Haus heruntergekommen und hatte das Auto beschädigt, Die Richter meinten, der Eigentümer hat seine Pflicht in aller Regel erfüllt, wenn er einen Schneefang installiert hat. Haben Sie aber auch Verständnis für alte Menschen, die diese Tätigkeit nicht mehr ausführen können. Sie können einen Drittunternehmer beauftragen und diese Kosten als Betriebskosten umlegen.

Eines zum Schluss:

Natürlich sind auch Passanten und Anwohner von Pflichten ausgeschlossen: Bitte Vorsicht walten lassen, denn gerade in den frühen Morgenstunden und nachts können die Straßen und Wege gefährlich sein. Trotz aller Sorgfalt gilt bei den eiskalten Witterungen, dass es trotzdem mal glatt werden kann, daher tragen Sie passendes Schuhwerk und laufen Sie vorsichtig, sonst tun Sie sich vielleicht nicht nur furchtbar weh, sondern tragen auch noch eine Mitschuld.