



In den letzten 10 Jahren konnte der Haus- und Grundbesitzerverein München die stärksten Mitgliederzuwächse in seiner 139-jährigen Geschichte verbuchen. In diesen Jahren konnten fast so viele neue Mitglieder gewonnen werden wie in den davorliegenden 30 Jahren zusammen. Damit stieg die Zahl der darüber organisierten Wohnungen und Geschäftsräume bei über 33.000 Mitgliedern auf mehr als 420.000 Immobilien in München und Umgebung. Für dieses Ergebnis wurde der Verein vom Bundesverband Haus & Grund Deutschland zum 11. Mal in Folge als erfolgreichste Interessenvertretung der Haus- und Wohnungseigentümer im Bundesgebiet ausgezeichnet.

**Laufend erweiterte Dienstleistungen**

Ein Grund für das Rekordergebnis im vergangenen Jahr war das wiederum erweiterte Beratungsangebot, mit dem wir auf die zahlreichen übrigen Verkomplizierungen durch Gesetzgebung und Rechtsprechung reagiert haben, die es Eigentümern und Vermietern zunehmend erschweren, sich in dem inzwischen entstandenen „Dschungel“ aus Gesetzen, Verordnungen, Satzungen und mehreren hundert Urteilen jährlich zurecht zu finden, so z. B. bei den vielfachen Änderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), Rauchwarnmelderpflicht, Legionellenproblematik im Rahmen von Trinkwasseruntersuchungen, Umwandlungsverbot, Mietspiegel, Mietpreisbremse etc. Mit unseren laufend erweiterten Dienstleistungen, z. B. dem Angebot, Mietverträge und Musterschreiben auch über das Internet zu beziehen, können wir immer breitere Schichten der Immobilieneigentümer von den Vorteilen einer Mitgliedschaft überzeugen. Waren es früher vorwiegend Eigentümer von klassischen Mietshäusern, die dem Verein nach und nach beigetreten sind – bei diesen beträgt die Organisationsquote inzwischen nahezu 100 % - werden Mitgliedschaften zunehmend begründet von Selbstnutzern, von Vermietern einzelner Eigentumswohnungen, von Hausverwaltungen, Wohnungsbaugesellschaften, Versicherungen, Banken, Verbänden aus den verschiedensten Wirtschaftszweigen, aber auch von Kirchen und Gemeinden mit Wohnungsbestand im Münchner Umland.



Rechtsanwalt Rudolf Stürzer,  
Vorsitzender von  
HAUS + GRUND MÜNCHEN.

**Gegen eine eigentumsfeindliche Politik**

Ein weiterer Grund, der von neuen Mitgliedern für den Beitritt zu unserem Verband immer häufiger genannt wird, ist die zunehmend eigentumsfeindliche Politik – sowohl auf Bundes- als auch auf Landes- und kommunaler Ebene. Haus- und Wohnungseigentümer sehen ihre Interessen von den politischen Parteien immer weniger vertreten. Eine häufige Gegenfrage unserer Mitglieder, wenn sie nach den Gründen für ihren Beitritt befragt werden: „Kennen Sie eine Partei, die sich noch für das Eigentum einsetzt?“ oder: „Kennen Sie einen Politiker, der so mutig ist, in der auf den Mieter fokussierten Medienlandschaft die Interessen von Eigentümern zu vertreten?“ „Ihr Verband ist die einzige Stelle, die sich noch um das Eigentum kümmert - deshalb kommen wir zu Ihnen - obwohl wir aktuell keine Dienstleistung benötigen.“ Falsch liegen die Mitglieder mit dieser Einschätzung der politischen Lage leider nicht. Beispiel - **Bundesebene:** Trotz mehrfacher Hinweise und Urteilen des Bundesverfassungsgerichts weigert sich der Gesetzgeber hartnäckig, die eklatante Ungleichbehandlung des privaten Eigentums gegenüber Betriebsvermögen bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer zu korrigieren. Daher ist auch die Neuregelung des Erbschafts- und Schenkungsteuerrechts verfassungswidrig. Beispiel - **Landesebene:** Straßenausbaubeitragssatzung: Eine eklatante Ungerechtigkeit, wenn sich Anlieger auch an Durchgangs- und Hauptverkehrsstraßen mit einem hohen Prozentsatz (30-50 %) an den Sanierungskosten beteiligen sollen, obwohl ihr Nutzeranteil praktisch gegen null geht. Oder ein Rentner mit kleinem Häuschen für die Straßensanierung vor seinem Haus einen fünfstelligen Betrag zahlen soll, der ihn in den Ruin treiben würde. Trotzdem hat es erst eines Volksbegehrens einer kleinen Partei bedurft, bevor sich die große Regierungspartei endlich bewegt hat - wohl auch nur im Hinblick auf bevorstehende Landtagswahlen.

- **Über 33.000 Mitglieder mit mehr als 420.000 Wohnungen und Geschäftsräumen in München und Umgebung**
- **Kostenfreie Rechts- und Steuerberatung rund um die Immobilie durch 22 spezialisierte Rechtsanwälte und Steuerberater**
- **Bau-, Modernisierungs- und Energieberatung, Wohnungsabnahmen durch erfahrene Architekten**
- **Telefonische Beratungshotline**
- **Bewertung von Immobilien nach der Erbschaftsteuerreform**
- **Alle Mietverträge und Musterbriefe online unter [www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)**
- **Musterbriefe für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Kündigungen, Mieter-Selbstauskunft, Modernisierungsankünd., etc.**
- **Mietverträge für Wohnungen, Geschäftsräume und Garagen**
- **Mieter-Bonitätsprüfung online mit der Datenbank der Wirtschaftsauskunftei Bürgel (ca. 39 Mio. Daten)**
- **Ergebnis in wenigen Minuten:  
€ 10,- pro Abfrage  
auch für private Vermieter**
- **Mitgliederbeitrag ab € 60,- jährlich, einschließlich monatlich erscheinender Fachzeitschrift**

**HAUS + GRUND MÜNCHEN • Sonnenstr. 13/III • 80331 München • Telefon**

München, Sonnenstraße 13 - die wichtigste Adresse für Haus- und Wohnungseigentümer

„IHR BERATER IN ALLEN FRAGEN RUND UM HAUS + GRUND“

# HAUS + GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e.V.



Mietpreisbremseverordnung: Obwohl jeder durchschnittlich begabte Jurist erkennen konnte, dass die Bayerische Mietpreisbremseverordnung, die - völlig überzogen - in 138 Kommunen gelten sollte, an massiven Formfehlern u.a. einer Missachtung von bundesrechtlichen Vorgaben leidet, bedurfte es mehrere Gerichtsverfahren, um diese unwirksame Verordnung „einzubremsen“. Beispiel - Kommunalebene: Jeder, der den Münchner Wohnungsmarkt kennt, weiß dass der Münchner Mietspiegel nicht stimmt. Konkrete Hinweise auf Manipulationen insbes. bei der Datenerhebung gibt es zahlreich. Trotzdem wagt es kein Politiker, Mietspiegel kritisch zu hinterfragen. Man stelle sich den umgekehrten Fall vor: In den Mietspiegel wären bewusst zu viele teure Mieten eingeschleust worden. Die Reaktionen von Politikern und Medien wären in diesem Fall wohl „etwas anders“. Alles Dinge, die rechtsstaatlich in höchster Maße bedenklich sind. Für unser Haus aber eine unbezahlbare Werbung - praktisch ein Geschäftsmodell par excellence.

#### Internet-Service

Auch außerhalb der Geschäftszeiten sowie an Sonn- und Feiertagen haben unsere Mitglieder über das Internet Zugriff auf sämtliche Mustermietverträge für Wohnraum, Geschäftsraum und Garage sowie auf alle Musterschreiben, z. B. für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen, Modernisierungsmitteilungen, Mieter selbstauskunft und Kündigungen. Auch die Bonitätsprüfung von Mietinteressenten kann rund um die Uhr durchgeführt werden.

#### Neue Mieter-Bonitätsprüfung

Neben der schriftlichen Selbstauskunft, die Mietinteressenten üblicherweise abverlangt wird, können sich unsere Mitglieder eine zusätzliche Sicherheit durch die Online-Bonitätsprüfung verschaffen, die wir unseren Mitgliedern in Kooperation mit der Wirtschaftsauskunftei Bürgel, exklusiv für € 10,- pro Anfrage anbieten. Durch Abfrage am eigenen PC erhalten

unsere Mitglieder bereits nach wenigen Minuten - auch abends und am Wochenende - Informationen über die Bonität des Mietinteressenten, u. a. über sog. Negativmerkmale aus öffentlichen Schuldnerverzeichnissen und Veröffentlichungen im Bundesanzeiger, z. B. über die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, dem Bestehen eines Haftbefehls zur Erzwungung einer eidesstattlichen Versicherung; ferner Informationen über laufende und abgeschlossene Inkassovorgänge, z. B. Vollstreckungsbescheide, Zwangsvollstreckungsverfahren, erfolglose Vollstreckungsversuche von anderen Gläubigern sowie Daten zu (Verbraucher) Insolvenzverfahren.

#### 40.000 Beratungen jährlich

Nach mehrfacher Erweiterung unserer Rechtsabteilung beraten wir unsere Mitglieder inzwischen durch 22 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater und Architekten nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch im Bereich des Steuerrechts, des Baurechts und bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen. Mit unserer Energieberatung informieren wir die Mitglieder über Möglichkeiten von Energiesparmaßnahmen an ihren Anwesen. Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 40.000 jährlich. 95 % aller Streitfälle konnten bisher von der Rechtsabteilung außergerichtlich erledigt werden. Ein großes Seminarangebot, zahlreiche Mitgliederinformationen und Fachbücher zu all diesen Themen runden das Beratungsangebot ab.

#### Mitgliederbeiträge seit 16 Jahren unverändert

Trotz der ständig erweiterten Dienstleistungen ist der Mitgliederbeitrag seit 16 Jahren unverändert und liegt - in Abhängigkeit von den Mieteinnahmen - zwischen € 60,- und € 150,- jährlich. Dies ist die längste Periode unveränderter Mitgliederbeiträge seit dem Jahre 1945. Vergleichbare Beispiele im Dienstleistungssektor gibt es sicher nur wenige.



**Rufen Sie uns an.**  
Wir senden Ihnen gerne unsere umfangreiche Informations-Broschüre zu:  
089/55141-0

[www.immostar.de/aktuelles](http://www.immostar.de/aktuelles)  
[www.szenario8.de/haus-und-grund](http://www.szenario8.de/haus-und-grund)  
[www.hug-m.de](http://www.hug-m.de)

*Nach mehrfacher Erweiterung der Rechtsabteilung berät HAUS + GRUND MÜNCHEN seine Mitglieder inzwischen durch 22 Rechts- und Fachanwälte, Steuerberater und Architekten nicht nur in Fragen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts, sondern auch des Steuerrechts, des Baurechts und bei der Modernisierung von Wohn- und Geschäftsräumen. Die Zahl der Beratungen liegt inzwischen bei über 40.000 jährlich. 95 % aller Streitfälle konnten bisher von der Rechtsabteilung außergerichtlich erledigt werden.*



## Jeden Winter wichtig: Die Räum- und Streu

Die Räum- und Streupflicht auf Straßen und Gehwegen bei Schnee und Eis ist grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden. Diese wälzen ihre Pflicht jedoch in der Regel durch Verordnung bzw. Satzung ganz oder teilweise auf die anliegenden Hauseigentümer ab; diese wiederum durch Mietvertrag auf den oder die Mieter des Anwesens. Maßgeblich ist immer die für das jeweilige Gebiet geltende Verordnung bzw. Satzung, die bei der Stadt- oder Gemeindeverwaltung bezogen werden kann.

Im Bereich des Stadtgebiets München gilt die Münchner Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung vom 17.12.2010. Danach sind grundsätzlich die Eigentümer von Grundstücken, die an öffentliche Straßen angrenzen oder über diese erschlossen werden, zum Räumen und Streuen verpflichtet. Ist an einem Grundstück ein Erbbaurecht oder ein Nießbrauch bestellt, ist anstelle des Eigentümers der Erbbauberechtigte bzw. der Nießbraucher verpflichtet (§ 3 Abs. 2). Grenzt ein Grundstück an mehrere öffentliche Straßen oder wird es über mehrere öffentliche Straßen erschlossen, so besteht die Verpflichtung für jede dieser Straßen (§ 3 Abs. 3). Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN, informiert alle Leserinnen und Leser von immostar.de im einzelnen:

Befreit sind Eigentümer, deren Grundstücke im sog. Vollanschlussgebiet der städtischen Straßenreinigung gelegen sind. Dies ist in etwa der Bereich innerhalb des Mittleren Rings. Ein Verzeichnis der entsprechenden Straßen enthält die Straßenreinigungsverordnung. In solchen Bereichen, in denen der Stadt bzw. Gemeinde die Räum- und Streupflicht obliegt, können Hausbewohner jedoch nicht bestimmen, wie die Stadt bzw. Gemeinde ihrer Streupflicht nachkommt (Verwaltungsgericht Aachen, Urteil v. 5.1.2011, 6 L 539/10). In diesen Bereichen sind Grundstückseigentümer und Vermieter regelmäßig nicht verpflichtet, über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen und haften daher auch ihren Mietern gegenüber grundsätzlich nicht für Schäden, die ihnen aufgrund von unzureichendem Räumen und Streuen durch die Stadt entstanden sind (BGH, Urteil v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16, WuM 2018 S. 639). Eigentümer dieser Grundstücke sind zum Räumen und Streuen nur in Ausnahmefällen verpflichtet, so z. B. wenn durch außerordentliche Umstände, wie Unwetterkatastrophen oder Streiks die städtische Straßenreinigung ihren Aufgaben nicht nachkommen kann und Gefahren für Leben, Gesundheit, Eigentum oder Besitz drohen. Auch dann besteht die Räum- und Streupflicht des Grundstückseigentümers aber erst, wenn der Eintritt eines solchen Falles durch Rundfunk, Presse, Anschlag oder auf eine sonstige geeignete Weise bekannt gegeben wurde (§ 12 Abs. 2).

Ein hohes Alter entbindet nicht von der Räum- und Streupflicht, da der Eigentümer bzw. der Mieter, auf den diese Pflichten übertragen wurden, einen Dritten mit den Arbeiten beauftragen muss, wenn er sie selbst nicht mehr verrichten kann (so das Verwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 20.11.2010, 1 L 299.14 für 95-jährige Anwohnerin).

### Wann muss geräumt werden?

Grundstückseigentümer außerhalb dieses Gebiets sind verpflichtet, die auf ihr Grundstück entfallenen Sicherungsflächen bei Schnee, Schneeglätte oder Eisbildung in sicherem Zustand zu erhalten (§ 5 Abs. 1). Zu diesem Zweck haben sie an Werktagen (auch Samstag) spätestens bis 7.00 Uhr und an Sonn- und gesetzlichen Feiertagen spätestens bis 8.00 Uhr die Gehbahnen von Schnee zu räumen und bei Winterglätte mit Sand oder anderen geeigneten Mitteln zu bestreuen bzw. das Eis zu beseitigen. Ausreichend ist eine Breite von ca. 1 m - 1,20 m im mittleren Bereich der Gehbahn, so dass 2 Personen gefahrlos aneinander vorbei gehen können (BGH, Urteile v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16, WuM 2018 S. 639 und v. 9.10.2003, III ZR 8/03). Die Sicherungsmaßnahmen sind bis 20.00 Uhr so oft zu wiederholen, wie dies zur Verhütung von Gefahren erforderlich ist.

Der Eigentümer eines Wohnhauses muss im Rahmen seiner Verkehrssicherungspflicht grundsätzlich auch dafür sorgen, dass Postzusteller den neben dem Hauseingang befindlichen Wohnungsbriefkasten auch bei Schneefall gefahrlos erreichen können. Welche Bereiche eines Fußwegs auf dem Grundstück aus diesem Grund zu Räumen und Streuen sind, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles (OLG Karlsruhe, Beschluss v. 05.01.2016, 9 U 108/14, DW 2016, S.181).

Bei Straßen ohne Gehweg muss die Satzung zweifelsfrei regeln, auf welcher



Der Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung e.V. München in der Sonnenstraße 13 - ist die wichtigste Adresse für Haus- und Wohnungseigentümer in allen Fragen rund um Haus und Grund. Die Rechtsabteilung des Vereins beschäftigt derzeit 22 Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, die sich auf das Immobilienrecht spezialisiert haben. Sie beraten und unterstützen ihre Mitglieder u.a. bei allen Fragen und Problemen im Zusammenhang mit Mietverträgen, Bau- und Werkverträgen, in Angelegenheiten des Nachbarschafts- und Wohnungseigentumsrechtes sowie gegenüber Bau- und Finanzbehörden. Die Beratung ist im Mitgliedsbeitrag inbegriffen und umfasst u.a. auch die Unterstützung bei der Formulierung und Gestaltung von Verträgen, Vereinbarungen und sonstigen Schreiben, z.B. Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen, Kündigungen, Abmahnungen etc.

Seite der Straße gestreut werden muss. Sind die Räum- und Streupflichten für die Anlieger unklar und unbestimmt, kann eine wirksame Übernahme der Verkehrssicherungspflicht nicht entstehen, so dass diese Pflichten bei der Gemeinde/Stadt verbleiben. Bestimmt die Satzung, auf welcher Seite einer Fahrstraße ohne Gehweg geräumt und gestreut werden muss, genügt es, wenn der Verkehrssicherungspflichtige auf einer Seite der Straße einen Streifen von 1 m Breite für Fußgänger räumt und streut (OLG Karlsruhe, Beschluss vom 13.2.2014, 9 U 143/13).

Wird ein Gehweg von einer Überfahrt z. B. zu einem anderen Grundstück gekreuzt, verliert er dadurch nicht seine Eigenschaft als Gehweg. Daher bleibt der für den Gehweg zuständige Hauseigentümer auch im Bereich der Überfahrt verkehrssicherungspflichtig, auch wenn diese zu einem anderen Grundstück führt (OLG Braunschweig, Urteil v. 16.12.2015, 3 U 13/15). Die Anwendung von ätzenden Stoffen, wie z. B. Streusalz u. ä. ist untersagt (§ 5 Abs. 2). Die Anwendung von untauglichen Stoffen, z. B. Hobelspänen, ist zwar nicht untersagt. Allerdings genügt der für eine Verkehrsfläche Räum- und Streupflichtige seiner Pflicht nicht dadurch, dass er die eis- und schneeglätte Fläche mit Hobelspänen bestreut, da diese keine nennenswerte abstumpfende Wirkung entfalten (OLG Hamm, Urteil vom 24.11.2014, 6 U 92/12 GE 2015, S. 321).

Allerdings kann ein Fußgänger nach einem neuen Urteil des BGH keinen durchgängig eisfreien Bürgersteig erwarten. Er muss immer mit Streulücken rechnen und kann keinen lückenlosen Schutz fordern (BGH, Urteil v. 20.6.2013, III ZR 336/12). Ferner können vor Einsetzen des Berufsverkehrs, d. h. vor 7 Uhr morgens nach einem weiteren Urteil des OLG Koblenz (1 U 491/11) geräumte und gestreute Straßen und Gehwege nicht erwartet werden. Ferner muss in der kalten Jahreszeit bei Tauwetter auch mit überfrierender Nässe gerechnet werden (OLG Naumburg, 10 U 44/11).

### Mitverantwortung von Fußgängern

Fußgängern wird von der neueren Rechtsprechung zunehmend eine gewisse Eigenverantwortlichkeit auferlegt. Ist erkennbar, dass ein Gehweg

# öflicht von Hauseigentümern und Mietern



nach Schneefall weder von Schnee und Eis geräumt noch mit abstumpfen- den Mitteln gestreut wurde, hat der Benutzer des Weges Anlass zu gesteigerter Aufmerksamkeit und Vorsicht. Kommt er dennoch zu Fall, spricht dies in der Regel dafür, dass er die gebotene Vorsicht außer Acht gelassen hat und ihm ein Mitverschulden anzurechnen ist (OLG Bremen, Beschluss v. 21.8.2013, 3 W 20/13, GE 2014 S. 190). Gleiches gilt, wenn aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles, insbesondere nach Lage und Ausdehnung der Gefahrenstelle bereits das Bestehen einer Räum- und Streupflicht zweifelhaft ist. Auch dann trägt der Geschädigte, der sich der Gefahr leichtsinnig ausgesetzt hat, den Schaden allein (OLG Naumburg, Urteil vom 19.10.2015, 1 U 34/15, NZM 2016 S. 587). Fußgänger dürfen auch nicht blindlings darauf vertrauen, dass überall lückenlos gestreut wird und können nicht erwarten, dass bei rasch auftretender Glätte einzelne rutschige Stellen unmittelbar nach deren Auftreten komplett beseitigt sind (OLG Rostock, Urteil v. 4.4.2008, AZ: 5 U 10/08). Ferner kann nicht von einer Voraussetzungen einer Räum- und Streupflicht des Grundstückseigen- tümers bzw. Mieters nicht vor. Diese setzt nämlich voraus, dass entweder eine „allgemeine Glätte“ oder „erkennbare Anhaltspunkte für eine ernst- haft drohende Gefahr“ vorliegen. Bei einer einzelnen Eisplatte ist dies nicht der Fall. Diese Rechtslage besteht nach dem Urteil des BGH auch dann, wenn die Winterdienstsatzung der Stadt bzw. Gemeinde diesen Sachverhalt nicht ausdrücklich regelt. Solche Satzungen können nämlich keine Leistungspflichten begründen, die über die Grenze der allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinausgehen (BGH, Urteil v. 14.02.2017, VI ZR 254/16).

Gleiches gilt nach einem neuen BGH-Urteil, wenn sich auf dem Gehweg vor einem Hausgrundstück lediglich eine ca. 1 x 1 m große Glatteisfläche befindet; der Gehweg aber im Übrigen geräumt war. In diesem Fall liegen die Voraussetzungen einer Räum- und Streupflicht des Grundstückseigen- tümers bzw. Mieters nicht vor. Diese setzt nämlich voraus, dass entweder eine „allgemeine Glätte“ oder „erkennbare Anhaltspunkte für eine ernst- haft drohende Gefahr“ vorliegen. Bei einer einzelnen Eisplatte ist dies nicht der Fall. Diese Rechtslage besteht nach dem Urteil des BGH auch dann, wenn die Winterdienstsatzung der Stadt bzw. Gemeinde diesen Sachverhalt nicht ausdrücklich regelt. Solche Satzungen können nämlich keine Leistungspflichten begründen, die über die Grenze der allgemeinen Verkehrssicherungspflichten hinausgehen (BGH, Urteil v. 14.02.2017, VI ZR 254/16).

Ein Mitverschulden des Geschädigten kann z. B. auch vorliegen, wenn er mit einem für die Witterungsverhältnisse ungeeigneten Schuhwerk unter- wegs war. Gleiches gilt, wenn ein bestimmter Weg (z. B. zur Mülltonne) erkennbar stark vereist ist, der Geschädigte diesen aber trotz eines vor- handenen und besser begeharen, aber etwas längeren Ausweichweges benutzt und dort stürzt. Auch in diesem Fall hat der Geschädigte seine Sorgfaltspflicht in hohem Maße verletzt, so dass eine Ersatzpflicht des Räum- und Streupflichtigen entfällt (AG München, Urteil v. 27.7.2012, 212 C 12366/12).

Ein Mitverschulden des Geschädigten ist grundsätzlich anzunehmen, wenn ihm eine gefahrlose Alternative zur Verfügung stand und kein be- sonderer Anlass das Betreten einer nicht geräumten und gestreuten Flä- che (z. B. des Gehwegs) bestand; der Geschädigte aber trotzdem ohne

besondere Not und in Kenntnis einer möglichen Glätte den Gehweg be- treten hat. Allerdings müssen konkrete Feststellungen getroffen werden; der pauschale Vorwurf, der Geschädigte hätte keine ausreichenden Vor- kehungen zur Beherrschung der Gefahr getroffen, reicht nicht aus (OLG Brandenburg, Urteil v. 23.7.2013, 6 U 95/12, DWW 2013, S. 300). Dem- entsprechend besteht auch keine Haftung des Eigentümers, wenn ein Pri- vatgrundstück (hier: Garagenvorplatz) mit Duldung des Eigentümers von Personen aus Bequemlichkeit zur Abkürzung benutzt wird (OLG Hamm, Urteil v. 16.5.2013, 6 U 178/12; OLG München, Beck RS 2009, 86690).

## Befreiung von der Räum- und Streupflicht

Eine vorübergehende Befreiung von Räum- und Streupflicht besteht nach der Rechtsprechung, wenn und so lange Räumen und Streuen sinnlos wäre, z. B. bei sehr starkem Schneefall. In diesem Fall setzt die Räum- und Streupflicht nach Abklingen der starken Niederschläge wieder ein (so z. B. OLG Celle, 9 U 220/03); allerdings erst nach einer angemessenen Warte- zeit, in der der Verkehrs-sicherungspflichtige prüfen kann, ob der Schnee- fall nur vorübergehend unterbrochen oder tatsächlich beendet ist. Ferner besteht eine angemessene Frist zur Erfüllung der Räum- und Streupflicht. Diese richtet sich nach den räumlichen Verhältnissen und der Stärke des Schneefalls. Vom Verkehrssicherungspflichtigen kann nicht in jedem Fall erwartet werden, dass er den Gehweg bereits eine halbe Stunde nach Be- endigung des Schneetreibens geräumt hat (so z. B. OLG Naumburg, Urteil v. 6.10.1999, 12 U 144/99, MDR 2000, 520). Dagegen besteht bei anhal- tender überfrierender Nässe, z. B. bei gefrierendem Sprühregen nach Auf- fassung des KG Berlin die wiederholte Verpflichtung zum Streuen, sobald die Wirkung des Streuguts nachgelassen hat (KG Berlin, Urteil v. 30.4.2004, 14 U 159/02).

An die Behauptung, Streuen wäre z. B. wegen anhaltenden Schneefalls zwecklos gewesen, sind hohe Anforderungen zu stellen. Ferner muss diese Behauptung vom Verkehrssicherungspflichtigen bewiesen werden (BGH, VI ZR 219/04). Ferner können vorbeugende Sicherungspflichten beste- hen, wenn das Auftreten von Glätte in den folgenden Stunden, in denen eine Räum- und Streupflicht nicht besteht, mit hinreichender Sicherheit absehbar ist. Erforderlich für das Bestehen einer solchen vorbeugenden Sicherungspflicht sind allerdings hinreichend konkrete Umstände, dass an dieser Stelle Glättegefahr besteht; allgemeine Angaben in einem Wetter- bericht für ganz Deutschland reichen hierfür alleine nicht aus (OLG Bran- denburg, Urteil vom 18.1.2007, 5 U 86/06, WuM 2007, 137).

Ohne konkrete Anhaltspunkte für Schneefall oder gefrierenden Regen be- steht keine Pflicht des Eigentümers zur Kontrolle des Gehwegs auf Glatteis- bildung. Dementsprechend kann bei trockenem Wetter keine fortlaufende Beseitigung bloßer Tropfeisbildung verlangt werden (OLG Karlsruhe, Urteil v. 10.9.2008, 7 U 237/07).



Die Räum- und Streupflicht auf Straßen und Gehwegen bei Schnee und Eis ist grundsätzlich Aufgabe der Städte und Gemeinden. Diese wäl- zen ihre Pflicht jedoch in der Regel durch Ver- ordnung bzw. Satzung ganz oder teilweise auf die anliegenden Hauseigentümer ab; diese wie- derum durch Mietvertrag auf den oder die Mie- ter des Anwesens. Maßgeblich ist immer die für das jeweilige Gebiet geltende Verordnung bzw. Satzung, die bei der Stadt- oder Gemeindever- waltung bezogen werden kann.



## Fortsetzung: Räum- und Streupflicht



Der Hauseigentümer kann seine Pflicht für einen Winterdienst auf ein gewerbliches Unternehmen übertragen und in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen.

### Keine Sondervorschriften für Radfahrer

Der Verkehrssicherungspflichtige muss im Hinblick auf Fahrradfahrer keine besonderen Vorkehrungen treffen. Auch Radfahrern obliegt es, das Risiko eines Sturzes, z. B. durch Absteigen an gefährlichen Stellen, selbst zu mindern (OLG Celle, Urteil v. 22.11.2000, 9 U 104/00).

### Räum- und Streupflicht an privater Garagenzufahrt

Der Umfang der Räum- und Streupflicht bestimmt sich nach den örtlichen Gegebenheiten. Grundsätzlich sind die bestimmungsgemäßen Zuwege des Mietobjekts (Hauseingang, Wege zum Hof, Garten, Mülltonne, Tiefgarage) schnee- und eisfrei zu halten (OLG Karlsruhe, Urteil v. 30.12.2008, 14 U 107/07). Ist eine private Garagenzufahrt für den zu erwartenden Besucherverkehr nur von untergeordneter Bedeutung, sind nach Auffassung des OLG Nürnberg in dem betreffenden Bereich keine besonderen Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Verkehrsteilnehmern kann in solchen Fällen und auf kurzen Strecken zugemutet werden, auf winterliche Glätte zu achten, etwaige Gefahren selbst zu meistern und das verhältnismäßig geringe Restrisiko beim Überwinden der kurzen, nicht geräumten Zufahrtsfläche hinzunehmen (OLG Nürnberg, Urteil v. 30.12.2008, 6 U 186/08).

### Wohin mit dem Schnee?

Geräumter Schnee muss grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück gelagert werden. Der Schnee darf daher nicht vor die Einfahrt des Nachbarn geschoben oder über den Grundstücksaum geworfen werden. Allerdings stellt es nach einem Urteil des AG München eine nur unerhebliche Beeinträchtigung des eigenen Grundstücks und damit keinen Grund für eine Unterlassungsklage dar, wenn der Nachbar im Winter dreimal ein oder zwei Schaufeln mit Schnee auf das Nachbargrundstück geworfen hat. Ein solches Verhalten sei zwar geeignet, den Nachbar zu provozieren und das Verhältnis weiter zu verschlechtern. Jedoch habe es – so das AG München – keine spürbaren Auswirkungen auf die rechtliche oder tatsächliche Herrschaftsmacht des Grundstückseigentümers, da es sich letztlich nur um ein paar Liter Wasser handelt, die von selbst im Boden verschwinden, sobald die Temperaturen über dem Gefrierpunkt liegen (AG München, Urteil v. 20.07.2017, 213 C 7060/17).

### Keine Räum- und Streupflicht zur Nachtzeit

Die Räum- und Streupflicht ist regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden beschränkt. Wer sich außerhalb den in der Verordnung bzw. Satzung festgelegten Räum- und Streuzeiten bewegt, darf eine Verkehrssicherung grundsätzlich nicht erwarten (OLG Koblenz, Urteil v. 20.2.2008, 5 U 101/08, NZM 2008, 687). Wer somit vor 7 Uhr morgens das Haus verlässt, kann sich nicht darauf verlassen, dass Wege und Straßen geräumt sind (OLG München, Urteil v. 1.10.2009, 1 U 3243/09). Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn es der Vermieter zu vertreten hat, dass auf seinem Gelände zur Nachtzeit vertragsgemäß erheblicher Publikumsverkehr stattfindet. Nur dann muss er auch für dessen Sicherheit sorgen (OLG Koblenz, a.a. O.).

### Wer trägt die Beweislast?

Grundsätzlich trägt der Geschädigte die Beweislast für die tatsächlichen Voraussetzungen, aus denen nach den Grundsätzen der Verkehrssicherungspflicht eine Streupflicht erwächst.

Bei Glätteisunfällen sind nach der Rechtsprechung jedoch die Regeln über den Anscheinsbeweis anwendbar, wenn der Verletzte innerhalb der zeitlichen Grenzen der Streupflicht zu Fall gekommen ist (so zuletzt OLG Karlsruhe, Beschluss v. 05.01.2016, 9 U 108/14, DWW 2016, S. 181). Dann spricht – ähnlich wie bei einem Verstoß gegen konkret gefasste Unfallverhütungsvorschriften – nach dem ersten Anschein eine Vermutung dafür, dass es bei Beachtung der Vorschriften über die Streupflicht nicht zu den Verletzungen gekommen wäre, dass sich also in dem Unfall gerade diejenige Gefahr verwirklicht hat, deren Eintritt die Schutzvorschriften verhindern wollten.

Diese Beweiserleichterung greift mithin aber erst, wenn zuvor festgestellt worden ist, dass das Unfallereignis in einem Zeitraum stattgefunden hat, währenddessen die Unfallstelle gestreut werden musste. Dies hat der Geschädigte nachzuweisen (BGH, Beschluss v. 26.2.2009, III ZR 225/08, NJW 2009, 3302).

Wer nach Ablauf der mit der Streupflicht verbundenen Tageszeit durch Glätte stürzt, muss beweisen, dass sich der Unfall bei Erfüllung der Streupflicht in der vorgeschriebenen Zeit nicht ereignet hätte (BGH, Beschluss v. 11.8.2009, VI ZR 163/08, WuM 2009, 677).

## Übertragung auf Mieter ist zulässig

Der Hauseigentümer kann seine Räum- und Streupflichten auf den bzw. die Mieter des Anwesens übertragen. Erforderlich ist eine klare und eindeutige Vereinbarung, z. B. im Mietvertrag (BGH, Urteil v. 22.1.2008, VI ZR 126/07, WuM 2008, 235). Das bloße Aufstellen und Einwerfen eines „Schneeräumplans“ in die Briefkästen der Mieter ist nicht ausreichend (OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, 9 U 38/12, NZM 2013, S. 358). Bei mehreren Mietern muss der Vermieter auch darauf achten, dass es nicht zu unangemessenen Ungleichbehandlungen der Mieter kommt, z. B. dadurch, dass die Überbürdung nur einzelne Mieter (z. B. die Erdgeschossmieter) und nicht alle Mieter eines größeren Mietobjektes betrifft. Daher ist die formularmäßige Überbürdung des Winterdienstes auf nur 3 von 24 Parteien überraschend und damit unwirksam (AG Köln, Urteil v. 14.9.2011, 211 C 170/11, MDR 2012, 395 sowie OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, a. a. O.). Insofern gibt es auch kein Gewohnheitsrecht, dass Erdgeschossmieter automatisch räumen und streuen müssen (OLG Frankfurt, 16 U 123/87). Ist die Übertragung lediglich in einer vorformulierten Hausordnung enthalten, ist dies wirksam, wenn die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages ist (OLG Frankfurt, WuM 1998, 399). Wird dagegen im Mietvertrag nur auf die Hausordnung verwiesen bzw. ist sie dem Vertrag nur als loser Anhang beigefügt oder lediglich auf der Rückseite des Vertrages abgedruckt, ohne dass sie unterschrieben wurde, handelt es sich nach Auffassung des OLG Frankfurt (a. a. O.) um eine sog. überraschende Klausel i. S. v. § 305 c Abs. 2 BGB, mit der Folge, dass die Räum- und Streupflicht nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden ist.

Obliegt mehreren Mietern eines Mehrfamilienhauses die gemeinschaftliche Pflicht zur Durchführung des Winterdienstes und erleidet einer der Mieter auf dem bei Eisglätte nicht gestreuten bzw. sonst abgestumpften Privatweg auf dem Grundstück einen Unfall, kommt ein Schadenersatzanspruch unter den Mitverpflichteten nicht in Betracht. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Gemeinschaft eine klare Aufgabenteilung, z. B. durch Aufstellung eines Winterdienstplans vereinbart hat (OLG Naumburg, Urteil v. 27.2.2014, 2 U 77/13, NJW-RR 2014 S. 1166).

Auch bei wirksamer Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter verbleiben dem Eigentümer Kontroll- und Überwachungspflichten. An diese Verpflichtung wird von der Rechtsprechung ein strenger Maßstab angelegt. Danach darf sich der Eigentümer nicht mit einer formellen Übertragung der Verpflichtung auf den Mieter begnügen, sondern muss sich in regelmäßigen Abständen davon überzeugen, dass der Mieter seine Verpflichtungen auch ordnungsgemäß erfüllt.

Im Streitfalle obliegt es dem Vermieter, substantiiert darzulegen und zu beweisen, wie er die Übertragung der Räum- und Streupflicht geregelt und die Erfüllung der Pflicht durch den Mieter überwacht hat (so z. B. OLG Köln, Urteil v. 17.11.1995, WuM 1996, 226). Daher sollten Eigentümer die Überwachung von Zeit zu Zeit dokumentieren, z. B. durch Fotos der vom Verpflichteten ordnungsgemäß geräumten Fläche.

Nach Darlegung dieser Umstände durch den Vermieter trägt allerdings der Geschädigte die Beweislast dafür, dass der Vermieter seinen Überwachungspflichten nicht nachgekommen ist (OLG Köln, Beschluss v. 12.1.2012, 19 U 141/11). Kommt ein Passant zu Schaden, weil der Mieter unzureichend geräumt oder gestreut hat, haftet der Eigentümer nur, wenn der Mieter beweisen kann, dass der Eigentümer seine Kontroll- und Überwachungspflichten verletzt hat (OLG Schleswig, Urteil v. 28.02.2012, 11 U 137/11). Übernimmt ein Mieter den Winterdienst ohne konkrete Absprache mit dem Vermieter und kommt es jahrelang zu keinen Schäden, so ist der Vermieter einem sodann infolge eines Sturzes auf einer vereisten Fläche Geschädigten nicht wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht verantwortlich (LG Hildesheim, Urteil vom 5.6.2007, 3 O 375/06, MDR 2007, 1194).

## Übertragung auf Dienstleister

Beim Einsatz von Hilfspersonen und Beauftragten zur Erfüllung der Winterdienstpflichten (z. B. Hausmeisterservice) ist eine sorgfältige Auswahl, eine gründliche Anweisung über die Art des Räumens und Streuens sowie eine Überwachung der bestellten Hilfskräfte notwendig. Allein die Beauftragung einer Hausverwaltung genügt nicht (OLG Hamm, Urteil v. 21.12.2012, a. a. O.). In diesem Fall gibt es für den Geschädigten auch nicht – wie bei



Auch ein hohes Alter entbindet nicht von der Räum- und Streupflicht, da der Eigentümer bzw. der Mieter, auf den diese Pflichten übertragen wurden, einen Dritten mit den Arbeiten beauftragen muss, wenn er sie selbst nicht mehr verrichten kann.

Verletzung der primären Räum- und Streupflicht – die Beweiserleichterung des sog. Anscheinsbeweises d. h. es wird nicht vermutet, dass es bei Beachtung der Vorschriften nicht zu Verletzungen gekommen wäre. Vielmehr trägt der Geschädigte die Beweislast für die Kausalität zwischen seinem Schaden und der Pflichtverletzung des Dienstleisters (OLG Frankfurt, Beschluss v. 22.12.2017, 3 U 186/16). Unbeschadet dessen sollte bei Übertragung des Winterdienstes auf einen Dienstleister darauf geachtet werden, dass dieser eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung hat.

## Steuerbonus für Winterdienst

Hat der Hauseigentümer den Winterdienst auf ein gewerbliches Unternehmen übertragen, kann er die Kosten in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen und erhält einen Steuerbonus in Höhe von 20% der Kosten, allerdings nur bei bargeldloser Zahlung aufgrund einer ordnungsgemäßen Rechnung. Dies gilt nach einem Urteil des BFH unabhängig davon, ob der Winterdienst innerhalb des eigenen Grundstücks oder auf einem entlang dem Grundstück verlaufenden Grund durchgeführt wurde (BFH, Urteil v. 20.3.2014, VI R 55/12).

Auch Mieter können die Kosten des Winterdienstes in ihrer Steuererklärung geltend machen, wenn diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen sind. Beispiel: Hat ein Eigentümer/ Mieter € 500,00 für den Winterdienst bezahlt, vermindert sich die zu zahlende Einkommenssteuer um € 100,00.

Eine Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht kann für den Grundstückseigentümer teuer werden. In zahlreichen Urteilen hat die Rechtsprechung geschädigten Personen Ansprüche auf Schadenersatz u. a. auf Schmerzensgeld, Verdienstausfall und Behandlungskosten zuerkannt. Dabei ist in jedem Einzelfall aber auch zu prüfen, ob ein Mitverschulden des Geschädigten vorliegt. In diesem Fall werden Ansprüche des Geschädigten entsprechend seinem Mitverschulden gekürzt.

Zu empfehlen ist der Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die solche zivilrechtlichen Schadenersatzansprüche abdeckt und auch evtl. Prozesskosten übernimmt. Bußgelder nach der Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung bzw. Geldstrafen wegen fahrlässiger Körperverletzung, wenn aufgrund der Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht eine Person zu Schaden kommt, werden von der Versicherung allerdings nicht übernommen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer  
Vorsitzender HAUS + GRUND MÜNCHEN