

Wintercheck und Streupflicht

Tipps und Hinweise für die kalte Jahreszeit

Mit Beginn des Winters lauern erhebliche Gefahren, wenn nicht rechtzeitig Vorsorge für Häuser und Wohnungen getroffen werden. Vermeidbare Schäden in erheblicher Höhe sollten daher durch rechtzeitige Vorsorge vermieden werden. Dazu gibt der Grundeigentümer-Verband Hamburg im Nachfolgenden einige Tipps, worauf Eigentümer von Ein- und Mehrfamilienhäusern achten sollten. Darüber hinaus wird noch einmal in Erinnerung gerufen, welche Pflichten bezüglich Schnee- und Eisbeseitigung für Hauseigentümer bestehen.

Wintervorsorge

1.) Frost gefährdet Leitungen an den Außenwänden, in nichtbeheizten Räumen (Garagen, Kellern usw.) sowie in Gärten (Zuführungen zu Teichen und Schwimmbecken, Abstellen an Waschplätzen) sollten auf ausreichende Isolierung und Frostsicherheit geprüft werden.

2.) Im Winter nicht benötigte wasserführende Anlagen müssen rechtzeitig vor Eintritt des ersten Frostes entwässert werden, nach Entleerung ist der Wasserhahn wieder zu schließen.

3.) Leitungen, die nicht zu entleeren sind, müssen ausreichend isoliert werden.

Sind Räume mit gefährdeten Rohren vermietet, sollten Sie den Mieter informieren und bitten, für eine ausreichende Beheizung –auch gegebenenfalls während seiner Abwesenheit – zu sorgen.

4.) Dachrinnen und Fallrohre sollten gegebenenfalls nach Beendigung des Laubfalls nochmals gereinigt werden. Zur Gewährleistung eines freien Abflusses kann auch das Fallrohr mit dem Gartenschlauch durchgespült werden. Nicht selten führen verstopfte Dachrinnen, in denen das Schmelzwasser nicht abfließen kann, zu erheblichen Durchfeuchtungen in den angrenzenden Räumen.

5.) Wenn dennoch etwas einfriert: Leitungen niemals mit offener Flamme auftauen; gute Dienste leisten gegebenenfalls heiße Luft oder heißwassergetränkte Tücher.

6.) Die Abdichtungen von Fenster und Türen sollten überprüft werden. Bei Gummidichtungen empfiehlt sich ein Einpudern mit Talkum, damit sie bei Frost nicht anfrieren. Scharniere können eingefettet, Schlösser, z. B. von Gartentüren eingeeölt werden.

7.) Bei Zentralheizungen prüfen Sie bitte, ob sie über ausreichenden Brennstoff verfügen, die Wartung durchgeführt wurde, die Heizungsanlage mit ausreichend Wasser befüllt ist und die Heizkörper entlüftet sind.

Schnee- und Eisbeseitigung

Zur Streupflicht hat der Grundeigentümer-Verband Hamburg ein Merkblatt herausgegeben, das in den Geschäftsstellen des Verbandes erhältlich ist.

Im Nachfolgenden wird hieraus auf einige besonders wichtige Punkte hingewiesen:

Nach dem Hamburgischen Wegegesetz obliegt die Verpflichtung zur Reinigung der öffentlichen Gehwege den angrenzenden Grundeigentümern. Bei vermieteten Objekten kann der Eigentümer diese Verpflichtung einem oder mehreren Mietern auferlegen. Eine derartige Regelung ist im Hamburger Mietvertrag enthalten. Der Vermieter sollte jedoch berücksichtigen, dass nach der Rechtsprechung des Landgerichts Hamburg ein Mieter, der vertraglich übernommene Reinigungsverpflichtung infolge Alters oder Krankheit nicht mehr nachkommen kann, von der Aufgabe der Schnee- und Eisbeseitigung frei wird und auch die Stellung einer Ersatzkraft nicht schuldet. Stehen dann keine anderen Mieter mit einer derartigen vertraglichen Verpflichtung zur Verfügung, bleibt nur die Beauftragung eines Reinigungsunternehmens. Die dabei entstehenden Kosten zählen grundsätzlich zu den umlagefähigen Betriebskosten. In einem solchen Falle sollten die Mieter jedoch schriftlich darauf hingewiesen werden, dass künftig eine Fachfirma die Schnee- und Eisbeseitigung vornimmt und die Kosten neu im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden. Sofern mehrere Mieter zur Reinigung verpflichtet sind, erfolgt die Reinigung nach einem vom Vermieter aufzustellenden Plan. Dieser Plan muss durch Aushang im Treppenhaus Namen und Anschrift des oder der Reinigungspflichtigen bekannt geben (§ 25 HWG). Entsprechende Plakate sind beim Grundeigentümer-Verband Hamburg erhältlich.

In neueren Mietverträgen ist eine Regelung enthalten, wonach der Vermieter berechtigt ist, insbesondere, wenn die Schnee- und Eisbeseitigung von den Mietern nicht ordnungsgemäß durchgeführt wird, nach vorheriger Ankündigung die gesamten oder einzelne Reinigungspflichten einem Dritten zu übertragen und die entstehenden Kosten als Betriebskosten zu erheben.

Fährt ein Mieter z. B. in Urlaub oder ist aus sonstigen Gründen ortsabwesend, muss er auf eigene Kosten für eine Ersatzkraft sorgen.

Gehwege sind in der für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite (mindestens 1 m) zu reinigen, Gehwege mit erheblichem Fußgängerverkehr unter Umständen jedoch in ganzer Breite. Treppen sind stets in voller Breite zu fegen und abzustreuen.

Schnee ist auf dem Außenrand der Gehwege bzw. außerhalb der Treppen so anzuhäufen, dass der Verkehr nicht behindert wird. Dabei sind Gehwegübergänge, Radwege, Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel sowie Flächen für Abfallbehälter in dem erforderlichen Umfang freizuhalten. Vor Hauseingangstüren, Einfahrten, Schaltschränken sowie an Beleuchtungs- und Ampelmasten darf der Schnee nicht angehäuft werden.

Nur wenige wissen, dass über den für Feuerlöschzwecke bestimmten Unterflurhydranten und an deren rot umrandeten Hinweisschildern der Schnee zu beseitigen ist, dass diese Einrichtungen erkennbar bleiben.

Die Streupflicht umfasst grundsätzlich auch die auf dem Privatgrundstücksbereich befindlichen Zuwegungen zu den Hauseingängen und zu den Stellplätzen für Müllgefäße. Auch Vorgartenwege, Kellertreppen und Zugänge für Hofflächen unterliegen der Reinigungspflicht.

Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln, wenn notwendig, wiederholt zu streuen. Dabei dürfen Tausalz und tausalzhaltige Mittel weder auf öffentlichen Gehwegen noch auf privaten Verkehrsflächen verwendet werden. Das Erfordernis, gegebenenfalls wiederholt zu streuen, bedeutet, dass es nicht ausreicht, dass der Streupflichtige lediglich morgens und abends die öffentlichen Gehwege von Schnee und Eis befreit. Vielmehr muss im gesamten Zeitraum, in dem die Streupflicht besteht, auch tatsächlich gereinigt und gestreut werden, gegebenenfalls also wiederholt. Auf öffentlichen Gehwegen ist der Schnee unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls, Eis und Glätte sofort zu beseitigen. Dauert der Schneefall über 20.00 Uhr hinaus an oder tritt nach dieser Zeit Schneefall, Eis oder Glättebildung ein, so ist die Beseitigung bis spätestens 8.30 Uhr des folgenden Tages, an Sonn- und Feiertagen bis 9.30 Uhr vorzunehmen. Der Streupflichtige muss also nicht bis in die Nachtstunden hinein reinigen und streuen.

Für die privaten Verkehrsflächen auf dem eigenen Grundstück gelten die oben genannten zeitlichen Begrenzungen nach der Rechtsprechung des Hanseatischen Oberlandesgerichts jedoch nicht. Hier sind maßgeblich die tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls. Verlassen beispielsweise

berufstätige Mieter das Haus zwischen 7.00 und 8.00 Uhr, so muss rechtzeitig gestreut sein, damit die Hauszuwegung und gegebenenfalls auch die Zuwegung zum Parkplatz ungefährdet benutzt werden kann. Erleidet infolge der Nichterfüllung der Streupflicht oder auch wegen mangelnder Überwachung des Streupflichtigen ein Passant einen Unfall, so kann er den für die Streupflicht Verantwortlichen auf Schadenersatz in Anspruch nehmen. Neben dem Grundeigentümer haftet also auch derjenige, dem die Streupflicht übertragen worden ist, also z. B. der Hauswart, der Mieter oder das Reinigungsunternehmen. Zur Absicherung seiner Haftung sollte zumindest der Grundeigentümer aber auch der Reinigungsverpflichtete über ein auch der Höhe nach ausreichenden Versicherungsschutz verfügen.

Die Grundeigentümer-Versicherung bietet sowohl im Rahmen der Privat- und Familienhaftpflicht-Versicherung als auch über die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflichtung Schutz gegen Schadensersatzansprüche, einerlei, ob sich der Unfall auf „öffentlichen“ oder „privaten“ Wegen ereignet hat. Nähere Hinweise finden Sie auf der Internetseite www.grundvers.de.