

# TOP Thema

## Winterdienst

Die wichtigsten Fragen rund ums Haus mit Anmerkungen der Hausverwaltung

### FRAGE 1 Wer muss räumen oder streuen?

Grundsätzlich ist der Eigentümer oder Vermieter für den Winterdienst zuständig. Er kann diese Aufgabe an einen professionellen Räumdienst, den Hausmeister oder an die Mieter (sehr häufig der Fall) übertragen. Dies muss dann aber von Anfang an ausdrücklich im Mietvertrag oder der Hausordnung geregelt sein. Die Verantwortung Dritten gegenüber liegt aber letztlich trotzdem beim Eigentümer, der sich mit seinen Ansprüchen wiederum beim Mieter schadlos halten kann.

### FRAGE 2 Wo muss Schnee und Eis geräumt werden

Schnee geschippt und bei Glätte gestreut werden muss vor allem auf dem Bürgersteig vor dem Haus. Grundstücke ohne Gehwege müssen einen Streifen an der Grenze auf der Straße räumen. Auf dem Grundstück muss der Haupteingang, der Weg zu Mülltonnen, Stellplätzen oder Garagen frei sein. Faustregel: Streuen ist wichtiger als schippen.

### FRAGE 3 Muss man den ganzen Bürgersteig räumen?

Es reicht, wenn ein Streifen von ein bis optimaler Weise 1,50 Meter Breite frei ist, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbei kommen. Der Weg für parkende Autofahrer zum Bürgersteig braucht nicht geräumt werden.

### FRAGE 4 Was für ein Material sollte gestreut werden?

Man sollte Streugut wie Granulat, Splitt oder Sand streuen. Der Einsatz von Salz und anderen auftauenden Stoffen ist in Köln und Bergisch Gladbach Privatpersonen zum Schutz des Grundwassers grundsätzlich verboten. In der Regel ist Salz in Sonderfällen, wie Eisregen oder bei Treppen und Rampen, oder auch hartnäckigen Vereisungen oder Gefahrenzonen erlaubt. Die genaue Regelung findet man in der jeweiligen Straßenreinigungssatzung. Achtung: Granulat, Asche oder Sand sind meist besser als Salz, denn sie wirken auch dann noch, wenn es Stunden später erneut friert.

### FRAGE 5 Muss auch nachts geräumt werden?

Nein, vor sieben Uhr morgens und nach 20 Uhr muss in der Regel niemand mit der Schneeschippe in die Kälte. Ausnahmen gelten etwa für Gastwirte, die während ihrer Öffnungszeiten immer für freie Wege sorgen müssen.

### FRAGE 6 Wie oft am Tag muss geräumt werden?

Bei Dauerschneefall oder ununterbrochenem Eisregen kann abgewartet werden, bis sich das Wetter beruhigt hat. Andererseits muss je nach Witterung auch mehrmals täglich zu Schaufel und Streugut gegriffen werden.



# TOP Thema

## Winterdienst

### FRAGE 7 Was ist, wenn der Mieter im Urlaub oder krank ist?

Wer verhindert ist, egal ob urlaubsbedingt, wegen einer Erkrankung oder aus beruflichen Gründen, muss für eine Vertretung sorgen. Das kann der Nachbar sein, notfalls muss ein professioneller Winterdienst eingeschaltet werden.

### FRAGE 8 Wer kommt für eventuelle Schäden auf?

Stürzt ein Fußgänger auf einem ungestreuten oder ungeräumten Weg und verletzt sich, steht ihm theoretisch ein Schmerzensgeld und zudem Schadensersatz, angefangen von der Übernahme der Behandlungskosten bis hin zum Ausgleich für einen möglichen Verdienstausfall zu. Ansprüche sind im Rahmen eines Gerichtsverfahrens nur schwer zu beweisen. Normalerweise springt die private Haftpflichtversicherung (für Hauseigentümer, Eigentümergemeinschaften oder Mieter) ein. Streut der Versicherte (Streupflichtige) aber nach mehreren Unfällen immer noch nicht, verliert er seinen Versicherungsschutz und muss den Schaden selbst zahlen. Doch auch Fußgänger müssen aufpassen und sollten sich bei Schnee und Eis entsprechend vorsichtig bewegen. Gerichte verlangen regelmäßig eine erhöhte Vorsicht und gehen davon aus, dass die Fußgänger eine Gefahr auch bei Dunkelheit erkennen können.

### FRAGE 9 Was hilft, um nicht selber beim Winterdienst auszurutschen?

Wichtig ist Schuhwerk mit tiefen Profilsohlen. Alternativ helfen Spikes, die unter den Schuh geschnallt werden. Mit ihnen ist nicht nur der Gang auf Schnee sicherer, sondern auch auf Eisflächen. Sie erhält man teils schon ab zehn Euro im Sanitätshaus, Sportgeschäft oder auch saisonal bei Discountern. Ein Hausmittel sind dicke Wollsocken, die man über die Schuhe zieht.

### FRAGE 10 Wer haftet, wenn eine Dachlawine auf Bürgersteig oder Straße stürzt?

Hausbesitzer / Eigentümergemeinschaften haften nicht in jedem Fall. Sie sollten dies aber durch Schneegitter auf dem Dach verhindern oder notfalls durch das Aufstellen von Warnschildern vor Lawinen warnen und so Passanten und Autos schützen.


### FRAGE 11 Wohin soll der Schnee geschippt werden?

Es ist verboten, den Schnee einfach auf die Straße zu schaufeln. Um Radfahrer nicht zu gefährden, sollte er vom Gehweg auch nicht auf den Radweg geschoben werden. Man darf den Schnee aber auf dem Bürgersteig türmen – so lange der geräumte Streifen für Fußgänger breit genug ist.

### FRAGE 12 Muss man auch Radwege räumen?

Grundstückseigentümer sind auch für Radwege verantwortlich. Allerdings nur dann, wenn sich der Radweg auf der gleichen Ebene wie der Gehweg befindet und nur durch eine Markierung oder einen Materialwechsel kenntlich gemacht ist.

Ein Service Ihrer

Wohnungsverwaltung 



Liegenschaften und  
Immobilien Consultants

**MAIER-BODE**  
Unternehmensgruppe



MITGLIED IM VERBAND DER  
NORDRHEIN-WESTFÄLISCHEN  
IMMOBILIENVERWALTER E.V.



Immobilienverband Deutschland IVD  
Bundesverband der Immobilienberater,  
Makler, Verwalter und Sachverständiger e.V.