

Schneeräumung

Überblick

Aufgrund der ihm gemäß **§ 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG** übertragenen Aufgaben ist der Verwalter einer Wohnungseigentumsanlage verkehrssicherungspflichtig. Überträgt er die zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht erforderlichen Aufgaben einem Dritten, muss er die Durchführung der Arbeiten sorgfältig überwachen.

Fall-Beispiel

Räumung der Tiefgaragenzufahrt bei Nacht

Gehört zur Anlage eine Tiefgarage mit stark geneigter Zufahrt, sind aufgrund von deren bestimmungsgemäßer Nutzung in der Wintersaison auch zur Nachtzeit Schnee- und Eisglätte durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen oder auf ein ungefährliches Maß zu reduzieren (AG Hanau, Urteil v. 23.1.1997, 36 C 2155/96).

Fall-Beispiel

Anschaffung eines Schneeräumgeräts

Ob sich die Anschaffung eines Schneeräumgerätes im Rahmen **ordnungsgemäßer Verwaltung** des gemeinschaftlichen Eigentums hält, beurteilt sich insbesondere nach der Größe der Wohnanlage, den Gegebenheiten der zu räumenden Gemeinschaftsflächen, den klimatischen Verhältnissen und nach dem Preis der Maschine (BayObLG, Entscheidung v. 13.12.1990, 2Z BR 141/90).

Fall-Beispiel

Eigentümer üben Schneeräumpflicht im Wechsel aus

Bei einer aus 40 Wohnungen bestehenden Wohnungseigentumsanlage kann es **ordnungsgemäßer Verwaltung** entsprechen, wenn die Wohnungseigentümer beschließen, dass die gemeinschaftliche Schneeräumpflicht und Streupflicht durch die einzelnen Wohnungseigentümer im Wechsel nach einem aufgestellten Plan erfüllt wird (LG Stuttgart, Beschluss v. 19.5.1987, 8 W 89/87).

Fall-Beispiel

Schneeräumung des Sondereigentums

Durch **Beschluss** können die **Wohnungseigentümer** verpflichtet werden, auf den zum **Sondereigentum** gehörenden Balkonen und Terrassen für die Schneeräumung selbst Sorge zu tragen bzw. im Fall der Nichterfüllung die Besorgung von Dritten zu dulden, wenn eine Gefährdung des Gebäudes, z.B. wegen unzureichender Isolierung, ansonsten nicht ausgeschlossen werden kann (AG Herzberg/Harz, Beschluss v. 30.12.1982, II 10/82 zitiert nach Bielefeld S. 242).