



Schnee und Eis – Die wichtigsten Urteile

Streu- und Räumpflichten für Mieter und Vermieter

Nach dem Straßen- und Wegegesetz sind eigentlich die Kommunen für die Räumung der Wege verantwortlich. Durch Ortssatzungen übertragen die Städte und Gemeinden diese Winterpflichten meist aber auf die Anlieger, also auf die Grundstückseigentümer und Vermieter. Diese wiederum können die Pflicht über eine Regelung im Mietvertrag auf Mieter abwälzen. Bei Schnee und Eis auf den Gehwegen müssen also häufig die Mieter zu Schneebesens und Streusalz greifen.

Vermieter können diese Arbeiten aber auch durch einen Hausmeister erledigen lassen oder einen gewerblichen Winterdienst beauftragen. Die anfallenden Kosten sind Betriebskosten und können bei entsprechender Regelung im Mietvertrag in die Betriebskostenabrechnung eingestellt werden.

Wann, wo und wie zu räumen und zu streuen ist, wird meistens in der Satzung der Städte vorgegeben. Normalerweise beginnt die Räum- und Streupflicht morgens um 7.00 Uhr - an Sonn- und Feiertagen eine bis zwei Stunden später - und endet abends um 20.00 Uhr. Der Bürgersteig vor dem Haus, der Eingangsbereich und die Wege zu Parkplätzen oder Mülltonnen müssen geräumt werden. Kommt es aufgrund der Eisglätte zu einem Unfall, hat der gestürzte Passant unter Umständen Anspruch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld, wenn an der Unfallstelle die Winterpflichten nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden.

Die wichtigsten Urteile:

Streupflichtiger: Grundstückseigentümer oder Vermieter sind in der Regel zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet. Diese Pflicht kann auf Dritte, zum Beispiel einen Winterdienst oder auch auf Mieter, übertragen werden (BGH VI ZR 126/07).

Vermieter: Auch wenn der Vermieter die Winterpflichten per Mietvertrag auf die Mieter des Hauses abgewälzt hat, muss er überwachen, ob die ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllen (OLG Dresden 7 U 905/96; OLG Köln 19 U 37/95).

Mieterpflichten: Mieter müssen nur dann Schnee fegen oder bei Eis streuen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und wirksam vereinbart ist. Es gibt kein Gewohnheitsrecht, dass Erdgeschossmieter automatisch streuen müssen (OLG Frankfurt 16 U 123/87).

Hausordnung: Allein durch eine Regelung in der Hausordnung können Mieter nicht zum Winterdienst verpflichtet werden. Hierzu ist eine Regelung im Mietvertrag notwendig (LG Frankfurt 2/11 S 136/87; AG Köln 210 C 107/10).

Gehwege: Geräumt und gestreut werden müssen in erster Linie die Eingangsbereiche sowie die Bürgersteige und Gehwege vor dem Haus. Es muss zumindest ein 1,20 Meter breiter Streifen freigeräumt werden, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können (OLG Nürnberg 6 U 2402/00). Zugänge zu Mülltonnen oder Parkplätzen müssen nur in einer Breite von etwa 0,50 Meter geräumt werden (OLG Frankfurt 23 U 195/00).

Pressekontakt:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

RA Elisabeth Gendziorra (Geschäftsführerin)

Oststr. 55, 40211 Düsseldorf

Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

elisabeth.gendziorra@dmb-nrw.de

Dauerschneefall: Es muss nicht fortlaufend gefegt werden, wenn dies völlig nutzlos wäre. Sobald es aber nur noch geringfügig schneit oder aufgehört hat, muss der Verpflichtete fegen (OLG Celle 9 U 220/03; OLG Naumburg 12 U 144/99; Brandenburgisches OLG 2 U 11/99).

Streuen ist wichtiger als Fegen (BGH III ZR 165/66). Je nach Witterungsverhältnissen muss im Laufe des Tages auch mehrfach gefegt und gestreut werden (BGH VI ZR 49/83; KG 14 U 159/02). Dabei müssen Bürgersteige und Gehwege so gestreut werden, dass sie von sich vorsichtig bewegenden Passanten ohne Gefahr benutzt werden können (OLG Dresden 6 U 3690/99).

Glatteis: Bei Glatteisbildung muss sofort gestreut werden. An die Behauptung, „Streuen ist zwecklos“, sind hohe Anforderungen zu stellen, sie muss notfalls vom Streupflichtigen bewiesen werden (BGH VI ZR 219/04; KG 9 U 5915/97; OLG Saarbrücken 1 U 630/98-115).

Tiefgarage: Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zugänge zur Tiefgarage (OLG Karlsruhe 14 U 107/07).

Publikumsverkehr: An Orten mit erheblichem Publikumsverkehr auch noch in den späten Abendstunden, zum Beispiel bei Kinos, Restaurants und so weiter, müssen die Streupflichtigen auch länger als bis 22.00 Uhr fegen und streuen (BGH VI ZR 125/83).

Haftung, Versicherung: Wer als Mieter oder Passant stürzt und sich verletzt, kann den Streupflichtigen verantwortlich machen (BGH VI ZR 126/07) und Schadensersatz oder Schmerzensgeld fordern. Allerdings muss er sich unter Umständen ein Mitverschulden anrechnen lassen, wenn er leichtfertig oder unvorsichtig war (LG Trier 3 S 100/03).

Stand: 02.02.2012

Pressekontakt:

Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e.V.

RA Elisabeth Gendziorra (Geschäftsführerin)

Oststr. 55, 40211 Düsseldorf

Tel.: 0211/586009-0, Fax: 0211/586009-29, Mobil: 0171/8694219

elisabeth.gendziorra@dmb-nrw.de