

Räumdienst im Dauereinsatz

Der Winter hat Deutschland fest im Griff – Wer vor dem Haus Schnee und Eis beseitigen muss

11.01.09

Die Wintersaison ist in vollem Gange. Zwar ist der bisher gefallene Schnee in Berlin schnell wieder geschmolzen, doch trotz Klimawandels wird es in den nächsten Monaten nicht auszuschließen sein, dass das Fortkommen auf Straßen und Wegen durch Schnee und Eis erheblich beeinträchtigt wird. Wer ist dann für die Reinigung der Wege verantwortlich? Und wer haftet, wenn ein Passant zu Schaden kommt? Diese Fragen müssen sich vor allem Hausbesitzer und Vermieter stellen, deren Grundstücke an einen öffentlichen Weg angrenzen.

„Eigentlich ist die Schnee- und Eisbeseitigung Sache der Gemeinde“, sagt Kai-Peter Breiholdt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Berlin: „In der Regel haben die Gemeinden diese Reinigungspflicht allerdings den Anliegern, also den Grundstückseigentümern auferlegt.“ Aber auch Grundstücksbesitzer haben Möglichkeiten, die Reinigungspflicht loszuwerden – vor allem gilt dies für Vermieter: Sie können die Reinigungspflicht auf die Mieter überwälzen.

Doch dafür ist Vorbereitung nötig. Kein Vermieter kann diese Pflicht einfach auf den Mieter übertragen, sondern nur per Mietvertrag oder per Hausordnung, wenn die als Anlage zum Mietvertrag gilt und damit ausdrücklich vereinbart ist. Eine einseitige nachträgliche Überwälzung, etwa durch plötzliche Änderung der Hausordnung, lässt die deutsche Rechtsprechung dagegen nicht zu.

Ist ein Mieter auf diese Weise zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet, muss er nach einer Entscheidung des Landgerichts Köln morgens etwa ab 7 Uhr und abends bis etwa 20 Uhr Schnee fegen und streuen – Zeiten, die übrigens natürlich auch für den Vermieter gelten, wenn er die Mieter rechtlich verpflichtet hat. Nach einer BGH-Entscheidung sind bei Dauerschneefall die Reinigungs- und Streuarbeiten während des Tages zu wiederholen.

Kann der Mieter wegen Berufstätigkeit oder aus anderen Grün-



Wer Sicherheit vor Schnee und Eisglätte auf dem Gehweg vor seinem Mietshaus haben will, beauftragt am besten einen professionellen Winterdienst – und schützt damit auch die Mieter

FOTO: PA/ZB

den seinen Pflichten nicht nachkommen, muss er für eine Vertretung sorgen. Er könnte beispielsweise den Nachbarn fragen – doch wenn der nicht kann, muss er eben weitersuchen und notfalls einen professionellen Schneereiniger engagieren.

Wann gestreut werden muss

Bei Eisregen übrigens entfällt die Streupflicht, sie muss aber spätestens eine Stunde nach Ende des Eisregens wieder aufgenommen werden, entschied 2004 das Oberlandesgericht Celle.

Ein zweiter Weg für den Vermieter, nicht selbst mit Schippe, Schaufel und Schieber antreten zu müssen, ist der Auftrag an einen professionellen Winterdienst. Die dadurch entstehenden Kosten kann der Vermieter übrigens auf

die Mieter umlegen, sofern dies von Anfang an im Mietvertrag vereinbart ist oder der Mietvertrag wegen der umlagefähigen Betriebskosten auf die Betriebskostenverordnung verweist.

Dass dies auch in haftungsrechtlicher Hinsicht Vorteile für den Vermieter und auch für die Mieter hat, zeigt ein Urteil des Bundesgerichtshofes (Az. VI ZR 126/07), auf das Breiholdt hinweist. Hier hatte ein Vermieter in Berlin einen Winterdienst mit der Reinigung des Weges vor seinem Haus beauftragt. Weil an einem Februarmorgen 2001 der Eingangsbereich nicht gut genug gestreut war, stürzte eine Mieterin beim Verlassen des Hauses und verletzte sich erheblich.

Ihre Schadenersatzklage gegen den Winterdienst blieb zwar beim

Landgericht Berlin und beim Kammergericht erfolglos, doch der BGH gab ihr im Grundsatz Recht. Er entschied, dass der Vertrag zwischen Vermieter und Winterdienst nicht nur gegenüber Fremden gilt, die hier als Passant stürzen könnten, sondern dass der Vertrag auch eine Schutzwirkung für die im Haus wohnenden Mieter hat. Die Sicherstellung des gefahrlosen Zuganges zum Haus diene dem Schutz der Mieter, was auch für den Winterdienst erkennbar sei, und deshalb müsse der Dienstleister für den von ihm verursachten Schaden grundsätzlich einstehen.

Breiholdt: Dieses Urteil könnte ein weiteres Argument dafür sein, die Schnee- und Eisbeseitigung in diesem Jahr einer Winterdienstfirma zu übertragen.

tr