

Berlin, 24. November 2010

Deutscher Mieterbund:

Schnee und Eis

Streu- und Räumpflichten

Wer muss streuen und Schnee fegen?

Verantwortlich für die Streu- und Räumpflichten im Winter sind die Städte. Aufgrund von Ortssatzungen wird diese Verpflichtung aber in aller Regel von den Städten auf die Anlieger, das heißt auf Eigentümer und Vermieter, übertragen (BGH VI ZR 126/07). Wenn die nicht persönlich fegen und streuen wollen, können sie aber auch einen professionellen Winterdienst oder den vor Ort arbeitenden Hausmeister mit diesen Arbeiten beauftragen. Die entstehenden Kosten sind Betriebskosten und müssen bei entsprechender Regelung im Mietvertrag von den Mietern bezahlt werden. Denkbar ist auch, dass der Vermieter die Winterpflichten auf die Mieter direkt überträgt. Das muss dann im Mietvertrag vereinbart werden. Ohne entsprechende Absprache müssen Mieter nicht streuen und fegen, auch nicht die Erdgeschossmieter (OLG Frankfurt 16 U 123/87).

Wo ist zu räumen und zu streuen?

Die Winterpflichten beziehen sich in erster Linie auf den Eingangsbereich sowie die Bürgersteige und Gehwege vor dem Haus. Hier reicht es aus, wenn ein 1,00 bis 1,20 Meter breiter Streifen geräumt wird, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können (OLG Nürnberg 6 U 2402/00). Soweit noch andere Wege zu räumen sind, zum Beispiel zu Mülltonnen oder Parkplätzen, reicht ein etwa halb so breiter Streifen aus (OLG Frankfurt 23 U 195/00).

Achtung: Im Winter gilt der Grundsatz: Streuen bei Glatteis ist wichtiger als Schnee fegen (BGH III ZR 165/66).

Wann und wie oft muss gestreut und gekehrt werden?

Umfang und Ausmaß der Winterpflichten hängen nicht zuletzt von der Frage ab, was zumutbar ist. Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz (5 U 101/08) beschränkt sich die Streu- und Räumpflicht regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden. Hier war eine Mitarbeiterin des Deutschen Wetterdienstes zwischen 5.30 und 6.10 Uhr auf der Außentreppe gestürzt und hatte sich verletzt. So früh müsste der Vermieter normalerweise den gefahrlosen Zugang zum Gebäude nicht gewährleisten. Erst ab etwa 7.00 Uhr könnten Passanten darauf vertrauen, dass gestreut ist, entschieden die Koblenzer Richter.

Normalerweise enden die Winterpflichten dann gegen 20.00 Uhr (Brandenburgisches Oberlandesgericht 5 U 86/06). Es sei denn, zu diesem Zeitpunkt ist schon absehbar, dass es in den nächsten Stunden zu Glatteisbildung kommt. Dann besteht die Pflicht zu vorbeugendem Streuen.

Andere Zeiten gelten aber, wenn zum Beispiel auf einem Firmengelände zur Nachtzeit vertragsgemäß erheblicher Publikumsverkehr stattfindet. Auch vor Kinos, Restaurants usw. müssen die Verantwortlichen im Interesse ihrer Gäste länger als sonst üblich streuen und fegen (BGH VI ZR 125/83).

Nicht nur die Gerichte, auch die Ortssatzungen in den Städten geben in der Regel das Zeitfenster 7.00 bis 20.00 Uhr für den Winterdienst vor. An Sonn- und Feiertagen ist häufig ein um ein bis zwei Stunden späterer Beginn festgelegt.

Notfalls muss auch mehrmals am Tag geräumt und gestreut werden (BGH VI ZR 49/03). Zwar muss bei Dauerschneefall nicht nonstop gefegt und auch nicht pausenlos bei Eisglätte gestreut werden, da dies völlig sinn- und zwecklos wäre. Dass derart extreme Witterungsverhältnisse vorgelegen haben, muss der Streupflichtige im Streitfall beweisen (BGH VI ZR 219/04). Sobald sich die Wetterlage aber beruhigt, muss mit den Arbeiten begonnen werden.

Berufstätigkeit, Urlaub, Krankheit

Wer als Mieter vertraglich verpflichtet ist, zu streuen und zu fegen, muss die Arbeiten erledigen. Berufstätigkeit oder Urlaub oder Krankheit entschuldigen nicht. Notfalls müssen Mieter dann für eine Vertretung sorgen. Das können Nachbarn sein, zu bezahlende Hilfskräfte oder ein Unternehmen, das sich auf solche Arbeiten spezialisiert hat.

Haftung und Versicherung

Wer als Mieter oder Passant stürzt und sich verletzt, kann den Streupflichtigen verantwortlich machen (BGH VI ZR 126/07) und Schadensersatz oder eventuell Schmerzensgeld fordern. Allerdings muss er sich unter Umständen ein Mitverschulden anrechnen lassen. Wer ausgerechnet die Straßenseite nutzt, die erkennbar weder geräumt noch gestreut ist, handelt leichtfertig. Das Landgericht Trier (3 S 100/03) sieht hier ein Mitverschulden zu drei Vierteln. Auch wenn der Eigentümer die Winterpflichten an die Mieter im Haus weitergegeben hat, bleibt er in der Verantwortung. Er muss zumindest Stichproben machen und kontrollieren, ob ordnungsgemäß geräumt wird (OLG Köln 19 U 37/95; OLG Dresden 7 U 905/96).

Versicherungsschutz bietet zum einen die Haus- und Gebäudeversicherung für den Vermieter, unter Umständen aber auch für den streupflichtigen Mieter, wenn der die Versicherung über die jährliche Betriebskostenabrechnung zahlt. Zum anderen hilft dem verpflichteten Mieter eine private Haftpflichtversicherung.