

Wintereinbruch: Räumen und Streuen können auch für Mieter Pflicht sein

Recklinghausen, Januar 2021 – Schneeflöckchen und Weißröckchen sind wieder zu Besuch. Und schon stellt sich die Frage: Wer sorgt eigentlich dafür, dass ordnungsgemäß, zumindest auf Gehwegen und Zufahrten, Schnee und Glatteis beseitigt werden? Und müssen sich auch Mieter am Schneeräumen beteiligen?

Wenn auf den Straßen wieder lange Staus entstehen, die Bahn „vom plötzlichen Wintereinbruch“ überrascht wird und sich Räumfahrzeuge ihren Weg bahnen – dann hat es geschneit. Auch wenn der Anblick in weiß erstmal schön aussieht, wirft er früher oder später die Frage auf, ab wann zur Schneeschaufel gegriffen werden muss. Gerade Mieter sind dann unsicher. Denn grundsätzlich sind die Städte und Gemeinden für das Räumen und Streuen verantwortlich. Diese können die Aufgaben allerdings meist über die Ortssatzungen an die Grundstückseigentümer übertragen. Claus O. Deese vom Mieterschutzbund e.V. erklärt dazu: „Mieter können zum Räumen und Streuen verpflichtet sein, wenn eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag vorhanden ist. Ist der Passus aber nur in der Hausordnung festgelegt, so muss dieser Bestandteil des Mietvertrages sein. Ein Aushang im Treppenhaus genügt nicht“. Eine nachträgliche Änderung des Vertrages oder der Hausordnung ohne Zustimmung des Mieters ist unzulässig. Sollte keine vertragliche Verpflichtung für den Mieter bestehen, ist der Vermieter selbst verpflichtet, Besen, Schneeschaufel und Streumaterial zur Hand zu nehmen.

Ist die Pflicht zum Räumen und Streuen aber ausdrücklich vertraglich auf den Mieter übertragen worden, kann der Vermieter darauf vertrauen, dass seine Mieter dieser Pflicht nachkommen. So hat dies das Oberlandesgericht Dresden entschieden (AZ 7U 905/96). „Dennoch muss der Vermieter im Rahmen seiner Überwachungspflicht prüfen, ob den Winterpflichten durch die Mieter tatsächlich nachgekommen wird“ so Claus O. Deese. Das wiederum hat das Landgericht Karlsruhe so entschieden (AZ 6 O 205/12).

Der frühe Vogel schiebt den Schnee

Doch nicht nur das Schneeschieben an sich kann anstrengend sein, auch das frühe Aufstehen: Denn ist der Mieter in der Pflicht, Schnee und Eis zu räumen, sollte er die Uhrzeit im Auge behalten. „Das Straßen- und Wegerecht schreibt in der Regel vor, dass Gehwege und Zugänge in der Zeit von 7.00 Uhr morgens bis abends 20.00 Uhr von Schnee und Eis geräumt werden und dieser Bereich auch gestreut werden muss“ erläutert Claus O. Deese. Vor 6.00 Uhr morgens ist es jedoch unzumutbar, diese Arbeiten vorzunehmen. So hat das OLG Düsseldorf geurteilt (OLG Düsseldorf, AZ: 24 U 143/99). An Sonn- und Feiertagen muss mit dem Räumen erst ein bis zwei Stunden später begonnen werden.

Sand, Salz oder Split?

Auch wenn es in der Regel verboten ist, wird immer wieder Salz zum Streuen genommen. „Da die Salzionen den Wasserhaushalt der Pflanzen stören, sollte auf Sand, Split oder Asche zurückgegriffen werden“ so Deese. Doch auch diese Streumittel sollten nur sparsam eingesetzt werden, damit die Umwelt nicht unnötig belastet wird. Am besten ist es daher, so viel Schnee wie möglich mit der Schneeschippe zu entfernen, so dass kaum noch Streugut benötigt wird.

Wer haftet?

Es gibt Situationen, in denen es den Mietern einmal nicht möglich ist, ihren Pflichten nachzukommen. Dazu Claus O. Deese: „Wer berufstätig, krank oder verreist ist, muss sich rechtzeitig um Ersatz kümmern. Auch ältere Menschen müssen hier vorsorgen. Helfen kann ein professioneller Winterdienst oder ein hilfsbereiter Nachbar.“ Wer hier allerdings nachlässig ist, kann haftbar gemacht werden und muss mit erheblichen Schadensersatz- und Schmerzensgeldforderungen rechnen. Ist der Mieter für den entstandenen Schaden verantwortlich, tritt in der Regel die private Haftpflichtversicherung ein. Allerdings müssen auch Fußgänger Umsicht an den Tag legen und dürfen nicht blind darauf vertrauen, dass überall geräumt und gestreut wird.

3.935 Zeichen (inkl. Leerzeichen)

Der Mieterschutzbund e.V. (www.mieterschutzbund.de) hat über 48.000 Mitglieder im ganzen Bundesgebiet, deren Interessen kompetent vertreten werden. Der Hauptsitz des Mieterschutzbund e.V. ist in Recklinghausen, weitere Büros gibt es in Bochum, Bottrop, Dortmund, Dorsten, Herne und Wuppertal.