

Wer muss im Winter Schnee fegen und bei Glatteis streuen ?

Wer ist verantwortlich?

Von Gesetzes wegen ist es Aufgabe des Vermieters, die zum Haus gehörenden Plätze, Wege und Zufahrten im Winter von Schnee zu befreien und bei Glatteis zu streuen. Für öffentliche Wege und Bürgersteige ist eigentlich die Gemeinde zuständig. Durch eine örtliche Satzung kann die Gemeinde diese Aufgabe den Hauseigentümern übertragen.

Der Vermieter hat wiederum die Möglichkeit, durch eine mietvertragliche Vereinbarung diese Pflichten auf den Mieter abzuwälzen. Enthält die Hausordnung eine entsprechende Verpflichtung des Mieters, dann ist diese nur dann bindend, wenn die Hausordnung auch Bestandteil des Mietvertrages geworden ist.

Wann und wie oft ist zu streuen?

Entsprechende Einzelheiten sind häufig in der Hausordnung geregelt. Weitere Regelungen finden sich auch in der Straßenreinigungssatzung.

Der Mieter muss seinen Pflichten etwa in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr nachkommen. Einige Gemeinden haben längere Zeiten festgelegt bzw. schreiben die Räumung am Wochenende erst ab einem späteren Zeitpunkt vor.

Achtung!

Bei Dauerschnee muss der Mieter tagsüber regelmäßig die Räumungsarbeiten wiederholen (BGH WuM 86, 66)! Bei Berufstätigkeit, Urlaub, Krankheit etc. muss man sich um eine Vertretung bemühen und ggf. einen Nachbarn beauftragen.

Wo und wie muss geräumt und gestreut werden?

Ist im Mietvertrag oder in der Hausordnung keine Regelung enthalten, müssen die von den Mietern gewöhnlich genutzten Wege und Plätze geräumt werden.

Dazu zählen: Hauseingang, Gehweg vor dem Haus, Zuwege zum Hof und Garten, der Bürgersteig, der Weg zu den Mülltonnen und zu den Parkplätzen, nicht aber der Parkplatz selbst.

Im Allgemeinen ist es ausreichend, wenn ein für den Fußgängerverkehr ausreichender Streifen vom Schnee geräumt und gestreut wird. Einige Gemeindegremien schreiben eine Mindestbreite dieses Streifens (z.B. 1,20 m oder 1,50 m; unter Umständen bei einem häufig genutzten Bürgersteig in der Innenstadt die gesamte Breite) vor.

Zum Streuen ist Granulat, Sand oder Asche zu verwenden. Salz ist in den meisten Gemeinden aus Umweltschutzgründen verboten.

Wer ist für Streumittel und Arbeitsgeräte zuständig?

Der Mieter muss Streumittel und Arbeitsgeräte nur dann beschaffen, wenn dies gesondert im Mietvertrag vereinbart wurde.

Die Kosten für Streumaterial kann der Vermieter im Rahmen der Betriebskostenabrechnung unter der Position Reinigungskosten für Straße bzw. Außenanlagen umlegen. Dies setzt jedoch voraus, dass hierfür eine mietvertragliche Vereinbarung zur Umlage der Kosten besteht.

Wann haftet der Mieter bei Pflichtverletzung?

Erfüllt der Mieter seine Winterdienstpflichten nicht gewissenhaft, können unter Umständen Ansprüche auf Schadensersatz und Schmerzensgeld auf ihn zukommen, wenn sich ein Fußgänger verletzt. Der Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung ist für den Mieter deshalb sinnvoll.

Besteht jedoch für das Gebäude eine Haftpflichtversicherung des Vermieters, ist der Mieter mittelbar einbezogen, wenn er im Rahmen der Betriebskostenabrechnung die Versicherungsprämie anteilig mit trägt. Eine Haftung besteht dann nur bei einer vorsätzlichen Verletzung seiner Pflichten.