



# Bürogemeinschaft der Mietervereine

## Merkblatt 23

### Mieterpflichten bei Schnee und Eis

Der Winter ist für manchen Mieter Anlass, Schneeschieber und Streumaterial bereitzustellen. Viele Mietverträge sehen nämlich vor, dass einzelne oder alle Mietparteien für die Schneeräumung und Glättebeseitigung zuständig sind. Dabei tauchen immer wieder Streitfragen auf:

#### **Wer ist zuständig?**

Die Pflicht zur Schnee- und Eisbeseitigung liegt beim Grundeigentümer, bei Eigentumswohnungen ist der Verwalter zuständig. Vermieter können ihre Verpflichtung aber durch Vereinbarung auf Mieter übertragen. Dies geschieht meist im Mietvertrag.

Eine Regel, wonach (nur) der Erdgeschoss-Mieter zuständig ist, gibt es nicht! Der Vermieter kann sich also aussuchen, mit welchem Mieter er diese Verpflichtung vereinbart. Dies sollte aber, um Streitigkeiten zu vermeiden, beim Abschluss eines Mietvertrages eindeutig schriftlich festgehalten werden.

**Merke:** Wenn mehrere Mietparteien vertraglich zur Schneeräumung verpflichtet sind, hat der Vermieter sich aber trotzdem darum zu kümmern, dass es mit der Reinigung klappt (z.B. durch einen Reinigungsplan).

#### **Was muss gereinigt werden?**

Schnee und Eis müssen in der für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite geräumt werden (im Normalfall ein etwa ein Meter breiter Streifen). Treppen müssen in voller Breite „behandelt“ werden.

#### **Wie hat die Reinigung zu erfolgen?**

Was den Schnee angeht, ist dies wohl klar. Man denke aber daran, keine Hydranten mit Schnee zu überhäufen! Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln zu streuen, wobei Tausalz und tausalzhaltige Mittel nicht verwendet werden dürfen (Umweltschutz!).

#### **Wann muss man in Aktion treten?**

Schnee muss unverzüglich nach Ende des Schneefalls geräumt, Eisglätte muss abgestreut werden, sobald sie eintritt. Näheres regeln die Ortssatzungen.

#### **„Wie lange muss ich dies noch mitmachen?“**

...fragt sich mancher Mieter, der krank oder älter wird. Wer aus gesundheitlichen Gründen die vertraglich übernommene Schneeräumverpflichtung nicht mehr erfüllen kann, wird davon frei und muss auch nicht etwa auf eigene Kosten eine Ersatzkraft stellen. Der Vermieter kann die Kosten, die dann durch einen Reinigungsdienst entstehen, auf alle Mieter umlegen (so **Landgericht Hamburg, Urteil vom 11.07.1989; AG Hamburg-Altona, Urteil vom 30.08.2006, 318A C 146/06**).

Insoweit wird zutreffender Weise die Schneeräumspflicht als eine höchstpersönliche Verpflichtung, die der Vermieter vertraglich auf den (Erdgeschoss-)Mieter übertragen hat, angesehen. Infolge der sogenannten Garantstellung des Vermieters dürfte es ihm gerade nicht gleichgültig sein, welche Person konkret den Winterdienst durchführt.

Zudem belastet die dauerhafte Stellung einer Ersatzkraft den Mieter überobligatorisch. Diesem Umstand kann der Vermieter kein schützenswertes Interesse entgegenhalten. Es ist vielmehr in seinem und dem Interesse der Mietergemeinschaft, dass der Winterdienst ordnungsgemäß vom Vermieter organisiert und durch einen Reinigungsdienst ausgeführt wird. Damit ist die haftungsrechtliche Fragestellung abgesichert und die Kosten werden gerecht auf alle Bewohner des Hauses aufgeteilt, denen die Reinigungsarbeit schließlich auch zugutekommt. Aus diesem Grund ist die dem entgegenstehende Rechtsprechung wenig überzeugend.

Sollten Sie sich nicht mehr in der Lage fühlen, den Winterdienst ordnungsgemäß ausführen zu können, empfehlen wir einen Beratungstermin beim MIETERVEREIN zu vereinbaren.