

## Schnee und Eis – wer räumt, wenn's schneit

Pünktlich zum gegenwärtigen Wintereinbruch stellt sich die Frage, wer bei Schnee und Eis räumen und streuen muss. Wer ohne Streit mit seinem Vermieter durch den Winter kommen will, muss einige wichtige Punkte beachten.

Verantwortlich für die Streu- und Räumpflicht im Winter sind grundsätzlich die Städte. Auf Grund von Ortssatzungen wird diese Verpflichtung aber in aller Regel von den Städten auf die Anlieger, das heißt auf Eigentümer und Vermieter übertragen. Wenn diese 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 gezahlt werden. Denkbar ist auch, dass der Vermieter die Winterpflichten auf die Mieter direkt überträgt. Das muss dann im Mietvertrag vereinbart werden. Ohne entsprechende Vereinbarung müssen Mieter nicht streuen und fegen, auch nicht die Erdgeschossmieter. Auch muss Streumaterial und Räumgerät vom Vermieter auf dessen Kosten zur Verfügung gestellt werden.

Der Mieter muss anhand seines Mietvertrages klar und unmissverständlich erkennen können, dass ihm die mit einem nicht unerheblichen Haftungsrisiko verbundene Räum- und Streupflicht übertragen wird. Findet sich eine entsprechende Regelung lediglich an versteckter Stelle im Mietvertrag, an der der Mieter nicht damit rechnen muss, ist die Übertragung der Räum- und Streupflicht unwirksam. Ob eine lediglich in der mit dem Mietvertrag verbundenen Hausordnung enthaltene Verpflichtung zum Winterdienst den Mieter bindet, ist von der Rechtsprechung noch nicht eindeutig beantwortet. Wenn der Vermieter den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages verpflichten will, künftig den Winterdienst zu übernehmen, handelt es sich um eine Änderung des Mietvertrags, die nur mit Einverständnis des Mieters möglich ist. Ein Aushang am schwarzen Brett, wonach die Mieter künftig für das Räumen und Streuen zuständig sind, ist unbeachtlich.

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 bis 1,2 m breiter Streifen geräumt wird, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können. Soweit noch andere Wege zu räumen sind, zum Beispiel zu Mülltonnen oder Parkplätzen, reicht ein etwa halb so großer Streifen aus. Grundsätzlich ist aber das Streuen bei Glatteis wichtiger als Schneefegen.

Umfang und Ausmaß der Winterpflichten hängen von der Frage ab, was zumutbar ist. Nach einem Urteil des OLG Koblenz beschränkt sich die Streu- und Räumpflicht regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden. In diesem Fall war eine Mitarbeiterin des Deutschen Wetterdienstes zwischen 05:30 Uhr und 06:10 Uhr auf der Außentreppe gestürzt und hatte sich verletzt. So früh musste der Vermieter normalerweise den gefahrlosen Zugang zum Gebäude nicht gewährleisten. Erst ab 07:00 Uhr könnten Passanten darauf vertrauen, dass gestreut ist, entschieden die Koblenzer Richter. Normalerweise enden die Winterpflichten dann gegen 20:00 Uhr (OLG Brandenburg). 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.

Nicht nur die Gerichte, auch die Ortssatzungen in den Städten geben in der Regel das Zeitfenster 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr für den Winterdienst vor. An Sonn- und Feiertagen ist häufig ein um 1 bis 2 Stunden späterer Beginn festgelegt. Notfalls muss auch mehrmals am Tag geräumt und gestreut werden. 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 gegebenenfalls der Streupflichtige beweisen. Sobald sich die Wetterlage aber beruhigt, muss mit den Arbeiten begonnen werden.

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.

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. Auch muss er in einem Mehrparteienhaus die Durchführung des Winterdienstes organisieren, zum Beispiel Wochenpläne aufstellen.

Rechtsanwälte Weißenburg - Kanzlei Kreißl und Kollegen

Niederhofener Straße 1  
91781 Weißenburg  
Tel. 09141 5055  
Fax 09141 6789

Weißburger Straße 86  
91710 Gunzenhausen  
Tel. 09831 8909007  
Fax 09831 8909008

E-Mail: [info@rechtsanwaelte-weissenburg.de](mailto:info@rechtsanwaelte-weissenburg.de)  
[www.rechtsanwaelte-weissenburg.de](http://www.rechtsanwaelte-weissenburg.de)