



## RATGEBER Winterdienst

# Alles zur Räum- und Streupflicht

Stand: 12/2017

**Die Temperaturen nähern sich dem Gefrierpunkt. Die ersten Schneeflocken fallen. Jenseits der weißen Pracht stellt sich dann die Frage des Winterdienstes. Wir geben Tipps rund um das Schneeschippen vor der eigenen Haustür.**

### Wer ist für das Räumen verantwortlich?

Verantwortlich für die Schnee- und Eisbeseitigung ist in der Regel der Vermieter. Ihm obliegt die sogenannte Verkehrssicherungspflicht. Er muss Grundstück und Gehwege von Schnee und Eis freihalten.

Bei Mehrfamilienhäusern und Wohnanlagen schalten Eigentümer häufig einen Dienstleister ein oder ein Hausmeister führt die Arbeiten durch. Die hierdurch entstehenden Kosten können als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

Mieter können auch persönlich zu Winterdienstpflichten herangezogen werden. Allerdings nur, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und eindeutig vereinbart ist. Schneeräumpflichten können auch durch eine Regelung in der Hausordnung auf den Mieter übertragen werden; die Hausordnung muss dann jedoch Bestandteil des Mietvertrages sein. Eine einseitige spätere Änderung der Hausordnung oder Aufstellung einer separaten Hausordnung mit Einführung neuer Winterdienstpflichten zulasten des Mieters ist nicht möglich. Es gibt daneben kein Gewohnheitsrecht, wonach lediglich die Erdgeschossmieter Schnee fegen und Eis räumen müssen.

### Welcher Mieter muss räumen?

Ist die Räumspflicht wirksam auf mehrere Mieter eines Hauses abgewälzt, muss der Vermieter rechtzeitig und eindeutig regeln, wer wann verantwortlich ist. Üblich sind Regelungen mit wöchentlichem Wechsel oder „Schneekarten“, die jeweils von einem Mieter an den anderen weitergereicht werden, wenn tatsächlich geräumt werden musste. Stehen im Hause eine oder mehrere Wohnungen leer, ist der Vermieter für die Zeit des Leerstandes in der Pflicht, für diese Wohnungen zu räumen.

### Wann und wie viel muss geräumt werden?

Dies ist durch kommunale Regelungen – meist in der Straßenreinigungssatzung – festgelegt (Dortmund: <https://www.dortmund.de/media/p/oednungsamt/ordnungsamt/Strassenreinigungssatzung.pdf>). Diese geben

einen Zeitrahmen vor, in dem Schnee und Eis beseitigt werden müssen: Die Winterpflichten bei Schnee- und Eisglätte beginnen morgens spätestens um 7 Uhr und enden abends um 20 Uhr. Je nach Bedarf müssen diese Winterpflichten tagsüber wiederholt werden. Ähnliches gilt für die meisten anderen Kommunen.

Gehwege müssen grundsätzlich in einer Breite von 1,5 Meter freigehalten werden. Notwendig und ausreichend ist es, Bürgersteige und Gehwege so zu fegen und zu streuen, dass zwei Fußgänger problemlos aneinander vorbeigehen können. Für den Weg zum Hof oder den Mülltonnen kann eine geringere Breite eingehalten werden. Es gilt der Grundsatz, Maßnahmen gegen Glätte haben Vorrang vor dem Wegräumen des Schnees.

### Was ist mit Streu- und Räummitteln?

Der Vermieter muss den Mietern Schneeschaufel, Besen sowie Streugut zur Verfügung stellen. Ausnahmen gelten möglicherweise bei vermieteten Einfamilienhäusern oder wenn ausdrücklich im Mietvertrag etwas anderes vereinbart ist.

Lavagranulat, Sand, Splitt oder Kies sind am besten für Umwelt und Pfoten von Vierbeinern. Aggressives Streusalz wird von den Kommunen nur in Ausnahmefällen geduldet, wenn es zur Beseitigung von Verkehrsgefahren unbedingt erforderlich ist.

### Was passiert, wenn ich verhindert bin?

Wer zum Schneeräumen verpflichtet, aber verhindert ist, beispielsweise wegen Berufstätigkeit oder einer Reise, muss selbst für Vertretung sorgen.

### Muss ich auch bei Krankheit und im Alter räumen?

Oft sind Mieter wegen Alters oder Krankheit nicht mehr in der Lage, Schnee zu schütten. Ob sie trotzdem weiterhin diese Arbeiten durchführen müssen, wird gerichtlich unterschiedlich bewertet. Ein Teil der Gerichte vertritt den Standpunkt, dass die mietvertragliche Verpflichtung auch dann bestehen bleibt und der Mieter sich um eine Ersatzkraft bemühen muss. Andere Gerichte bejahen einen Anspruch auf Freistellung von den Winterdienstarbeiten, wenn dies durch ein ärztliches Attest nachgewiesen wird und/oder eine Ersatzkraft zu zumutbaren Bedingungen nicht gefunden werden kann. Eine höchstrichterliche Entscheidung steht noch aus.

### Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

**Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen:** montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

**Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0**

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder [www.mvdo.de](http://www.mvdo.de)



### **Muss der Vermieter kontrollieren?**

Auch wenn der Mieter laut Mietvertrag verpflichtet ist, den Winterdienst durchzuführen, bleibt der Eigentümer in der Verantwortung. Er ist verpflichtet, zu überwachen und zumindest stichprobenartig zu kontrollieren, ob die Pflichten ordnungsgemäß erfüllt werden. Anderenfalls kann er sich bei einem Unfall schadensersatzpflichtig machen, wenn er nicht nachweisen kann, dass er seiner Überwachungspflicht nachgekommen ist.

Einen Mieter, der seiner vertraglichen Winterdienstverpflichtung nicht nachkommt, kann der Vermieter abmahnen.

### **Wer haftet für mögliche Schäden?**

Bei einem Unfall, haben gestürzte Passanten unter Umständen Anspruch auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Ein zum Winterdienst verpflichteter Mieter ist gut beraten, zur Absicherung eine private Haftpflichtversicherung abzuschließen.

Für den Vermieter greift im Schadensfalle üblicherweise die für das Mietobjekt abgeschlossene Haushaftpflichtversicherung. Führt eine vom Vermieter beauftragte gewerbliche Firma den Winterdienst nicht oder nur schlecht durch, trifft sie die Haftung. Vielfach kürzen Versicherungen Schadensersatzansprüche gestürzter Passanten wegen Mitverschuldens. So müssen Passanten bei winterlichen Witterungsbedingungen mit Glätte rechnen und aufpassen.

### **Die wichtigsten Gerichtsurteile:**

Im Folgenden haben wir die wichtigsten Urteile zum Thema „Winterpflichten“ zusammengestellt:

#### Mieter

Mieter, auch Erdgeschossmieter, müssen nur dann räumen und streuen, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart ist (OLG Frankfurt 16 U 123/87; LG Marburg 5 S 58/90; LG Stuttgart 5 S 210/87).

#### Vermieter

Grundsätzlich ist der Vermieter für die Schnee- und Eisbeseitigung verantwortlich. Auch wenn er die Winterpflichten per Mietvertrag auf die Mieter des Hauses abgewälzt hat, muss er überwachen, ob die ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllen (OLG Dresden 7 U 905/96; OLG Köln 19 U 37/985)

#### Wann und wie oft streuen?

Streuen ist wichtiger als Fegen (BGH III ZR 165/66). Je nach Witterungsverhältnissen muss im Laufe des Tages auch mehrfach gefegt und gestreut werden (BGH VI ZR 49/83; KG 14 U 159/02). Ist der Schnee durch Festtreten glatt geworden, muss regelmäßig erneut gestreut werden (OLG Düsseldorf 22 U 154/97). Im Übrigen gilt die örtliche Straßenreinigungssatzung: Danach ist in der Regel zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zu streuen. An

Sonn- und Feiertagen oft eine Stunde später.

#### Wo streuen?

Bürgersteige und Gehwege müssen so gestreut werden, dass sie von sich vorsichtig bewegenden Passanten ohne Gefahr benutzt werden können (OLG Dresden 6 U 3690/99).

#### Gehwege

Es reicht aus, wenn Gehwege in einem Bereich von 1,00 bis 1,20 m frei geräumt werden (OLG Nürnberg 6 U 2402/00). Bei selten benutzten Zugangswegen auf einem Privatgrundstück genügen 0,50 m (OLG Frankfurt 23 U 195/00)

#### Dauerschneefall

Bei länger andauerndem Schneefall kann abgewartet werden, bis es zu Schneien aufhört. Fortlaufendes Fegen wäre hier völlig nutzlos. Sobald es aber nur noch geringfügig schneit oder wenn es aufgehört hat, muss der Winterpflichtige fegen (OLG Celle 9 U 220/03; OLG Naumburg 12 U 144/99; OLG Saarbrücken 1 U 630/98-115).

#### Blitzeis und Eisregen

Vereiste Flächen nach Blitzeis und Eisregen müssen mit Streumitteln "unverzüglich" bekämpft werden. Mieter müssen jedoch bei Blitzeis nicht ständig streuen, sondern können das Ende des Eisregens abwarten (OLG Hamm 6 U 92/12).

#### Morgens und mittags

Ist nach nächtlichem Schneefall morgens intensiv geräumt und gestreut worden, reicht es aus, wenn mittags noch einmal nachgeräumt und gestreut wird. (LG Bochum 2 O 102/04).

#### Frühaufstehen

Ist vor Ort vorgeschrieben, dass morgens zu einer bestimmten Uhrzeit mit Schneefegen und Streuen begonnen werden muss, sind diese Zeiten für den zum Winterdienst Verpflichteten verbindlich. Eine Warte- und Vorbereitungszeit gibt es dann nicht mehr (OLG Schleswig 11 U 174/01).

#### Schneeschippen um 5 Uhr

Ohne besondere Vereinbarungen besteht keine Streupflicht des Vermieters in den frühen Morgenstunden, um 5.00 Uhr, für Garagenzufahrten (LG Berlin 62 S 85/01).

Kurz vor 5 Uhr muss noch nicht mit einem nennenswerten Fußgängerverkehr gerechnet werden und deswegen auch nicht geräumt sein (OLG Brandenburg 5 U 86/06).

#### Winterdienst bei Krankheit und im Alter

Das LG Münster (8 S 87/2003) stellte eine Schwerbehinderte nach Vorlage eines ärztlichen Attestes vom Winterdienst frei. Auch das AG Hamburg (318A C 146/2006) entschied, dass altersbedingt die Verpflichtung entfällt.

**Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!**

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

**Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:**

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,  
Kampstr. 4; 44137 Dortmund (nahe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 www.mvdo.de