

Führung / Kommunikation

RA Dr. Peter Hitpaß – muss Mieter Schnee schippen, wenn Vermieter es will?

Noch scheint die Herbstsonne über Norddeutschland. Aber der Winter steht vor der Tür. Straßen und Fußwege sind dann von Schnee und Eis überzogen. Bei der Beseitigung der weißen Pracht scheiden sich die Geister. Wer muss streuen? Wer haftet bei Schäden? Der Vermieter hat grundsätzlich die Verkehrssicherungspflicht. Er muss Bürgersteige, Fußwege und Grundstückszufahrten bei Schneeglätte mit abstumpfenden Mitteln streuen. Dennoch kann der Vermieter den Mieter zum Schneeräumen verpflichten. Darauf weist der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) hin.



Dr. Peter Hitpaß, Hamburg; Foto vnw

Nach einem Urteil des Landgerichts Karlsruhe (Az. 2 O 324/06) kann der Vermieter die Streupflicht auf den Mieter abwälzen. Dies muss ausdrücklich im Mietvertrag oder in der Hausordnung vereinbart sein. Der Vermieter muss dem Mieter einen Zeitplan für den Räumdienst übergeben haben. Dann ist der Mieter verantwortlich und nach einem Urteil des Amtsgerichts Ulm (Az. 6 C 968/86 – 03, 6 C 968/86) schadensersatzpflichtig, wenn er den Gehweg nicht streut und eine Mitmieterin auf dem Weg zu den Müllcontainern infolge Glatteises zu Fall kommt und sich dabei verletzt. Der Vermieter muss den Mieter überwachen, ob er seinen Pflichten auch regelmäßig nachgekommen ist, so das Landgericht Waldshut-Tiengen in einem Urteil (Az. 1 O 60/00). Dazu sind Kontrollgänge erforderlich, die mit Datum, Uhrzeit und Dauer aus Gründen der Beweispflicht penibel dokumentiert werden sollten. In Mehrfamilienhäusern kann der Vermieter die Erdgeschossmieter zum Räumen von Schnee bzw. Glatteis verpflichten, so das LG Köln (Az. 1

Der Vermieter muss den Mieter überwachen

S 201/12). Die Gemeindeordnungen regeln, ab wann der Mieter streuen muss; meistens zwischen 7:00 Uhr und 21:00 Uhr. Die Streupflicht beginnt grundsätzlich unverzüglich nach Ende des Schneefalls.

VNW-Pressesprecher Dr. Peter Hitpaß: „Wir empfehlen die Übertragung der Räum- und Streupflicht eindeutig im Mietvertrag oder in der Hausordnung zu regeln. Dem Mieter muss klar sein, worauf er sich einlässt. Ansonsten kann der Vermieter ein Unternehmen mit der Schneebeseitigung beauftragen und die ihm dabei entstehenden Kosten auf die Mieter umlegen. Für diese Variante hat sich ein Großteil unserer Mitgliedsunternehmen entschieden. Sie bieten ihren Mietern damit eine Serviceleistung an.“