



# Deutscher Mieterbund Landesverband Bayern e.V.

DMB LV Bayern e.V., Postfach 31 01 69, 80101 München

Hausanschrift:  
Sonnenstr. 10  
80331 München  
Telefon : 089/8905738-0  
Fax : 089/8905738-11  
[info@mieterbund-bayern.org](mailto:info@mieterbund-bayern.org)

München, den 16.12.2011

## **Presse-Information des DMB Landesverband Bayern e. V.**

### **Schnee und Eis Streu- und Räumpflichten**

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, sollte einige wichtige Punkte beachten, rät der Deutsche Mieterbund Landesverband Bayern.

#### **Wer muss streuen und Schnee fegen?**

Verantwortlich für die Streu- und Räumpflichten im Winter sind grundsätzlich die Städte. Aufgrund von Ortssatzungen wird diese Verpflichtung aber in aller Regel von den Städten auf die Anlieger, das heißt auf Eigentümer und Vermieter, übertragen (BGH VI ZR 126/07). Wenn die 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 bezahlt 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 (OLG Frankfurt 16 U 123/87). Auch muss das 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

Landesvorsitzender:  
Geschäftsführerin:  
Geschäftszeiten:

Alfred Poll  
RAin Monika Schmid-Balzert  
Mo-Do 09:00 -15.30 Uhr  
Fr 09:00 - 13:30 Uhr

Amtsgericht München: VR 5121  
Bankverbindung: Raiffeisenbank Miesbach  
BLZ 701 695 98 Konto-Nr. 61 999 0

verbundenen Hausordnung enthaltene Verpflichtung zum Winterdienst den Mieter bindet, ist strittig. Hier kann eine Überprüfung des Mietvertrags durch den örtlichen Mieterverein sinnvoll sein. Wenn der Vermieter den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages verpflichten will, künftig den Winterdienst zu übernehmen, handelt es sich um eine Änderung des Mietvertrages, 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!

### **Wo ist zu räumen und zu streuen?**

Die Winterpflichten beziehen sich in erster Linie auf den Eingangsbereich sowie die Bürgersteige und Gehwege vor dem Haus. Hier reicht es aus, wenn ein 1,00 bis 1,20 Meter breiter Streifen geräumt wird, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können (OLG Nürnberg 6 U 2402/00). Soweit noch andere Wege zu räumen sind, zum Beispiel zu Mülltonnen oder Parkplätzen, reicht ein etwa halb so breiter Streifen aus (OLG Frankfurt 23 U 195/00).

**Achtung:** Im Winter gilt der Grundsatz: Streuen bei Glätteis ist wichtiger als Schnee fegen (BGH III ZR 165/66).

### **Wann und wie oft muss gestreut und gekehrt werden?**

Umfang und Ausmaß der Winterpflichten hängen nicht zuletzt von der Frage ab, was zumutbar ist. Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Koblenz (5 U 101/08) beschränkt sich die Streu- und Räumspflicht regelmäßig auf den Zeitraum zwischen dem Einsetzen des allgemeinen Verkehrs am Morgen und dessen Ende in den Abendstunden. Hier war eine Mitarbeiterin des Deutschen Wetterdienstes zwischen 5.30 und 6.10 Uhr auf der Außentreppe gestürzt und hatte sich verletzt. So früh müsste der Vermieter normalerweise den gefahrlosen Zugang zum Gebäude nicht gewährleisten. Erst ab etwa 7.00 Uhr könnten Passanten darauf vertrauen, dass gestreut ist, entschieden die Koblenzer Richter. Normalerweise enden die Winterpflichten dann gegen 20.00 Uhr (Brandenburgisches Oberlandesgericht 5 U 86/06). Es sei denn, zu diesem Zeitpunkt ist schon absehbar, dass es in den nächsten Stunden zu Glätteisbildung kommt. Dann besteht die Pflicht zu vorbeugendem Streuen.

Nicht nur die Gerichte, auch die Ortssatzungen in den Städten geben in der Regel das Zeitfenster 7.00 bis 20.00 Uhr für den Winterdienst vor. An Sonn- und Feiertagen ist häufig ein um ein bis zwei Stunden späterer Beginn festgelegt.

Notfalls muss auch mehrmals am Tag geräumt und gestreut werden (BGH VI ZR 49/03). 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 der Streupflichtige im Streitfall beweisen (BGH VI ZR 219/04). Sobald sich die Wetterlage aber beruhigt, muss mit den Arbeiten begonnen werden.

### **Berufstätigkeit, Urlaub, Krankheit**

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.

## **Haftung und Versicherung**

Wer als Mieter oder Passant stürzt und sich verletzt, kann den Streupflichtigen verantwortlich machen (BGH VI ZR 126/07) und Schadensersatz oder eventuell Schmerzensgeld fordern. Allerdings muss er sich unter Umständen ein Mitverschulden anrechnen lassen. Wer ausgerechnet die Straßenseite nutzt, die erkennbar weder geräumt noch gestreut ist, handelt leichtfertig. Das Landgericht Trier (3 S 100/03) sieht hier ein Mitverschulden zu drei Vierteln. 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 (OLG Köln 19 U 37/95; OLG Dresden 7 U 905/96). Auch muss er in einem Mehrparteienhaus die Durchführung des Winterdienstes organisieren, z.B. Wochenpläne aufstellen.

Versicherungsschutz bietet zum einen die Haus- und Gebäudeversicherung für den Vermieter, unter Umständen aber auch für den streupflichtigen Mieter, wenn der die Versicherung über die jährliche Betriebskostenabrechnung zahlt. Zum anderen hilft dem verpflichteten Mieter eine private Haftpflichtversicherung.

**Für Rückfragen steht die Geschäftsführerin Frau Monika Schmid-Balzert unter 0174/305 34 78 gerne zur Verfügung.**

Der DMB Landesverband Bayern e.V. ist die Dachorganisation der 50 Mietervereine in Bayern und vertritt deren Interessen und somit auch die Interessen der rund 164.000 Mieterinnen und Mieter im DMB Bundesverband.

*Der Deutsche Mieterbund steht für*

- *bezahlbare Mieten*
- *Ausweitung des Wohnungsangebots, insbesondere bei Sozialwohnungen*
- *Eindämmung der Nebenkostenexplosion*
- *ein leistungsstarkes Wohngeld*

*und vertritt diese Forderungen in Politik und Wirtschaft.*

*Der Landesverband strebt einen einheitliche Wahrnehmung in Miet- und Wohnungsangelegenheiten der ihm angeschlossenen Vereine an.*

*Auch setzt er sich für die Gestaltung eines sozialen Wohn-, Miet- und Bodenrechts im Rahmen einer sozialen Wohnungspolitik ein.*

Landesvorsitzender:  
Geschäftsführerin:  
Geschäftszeiten:

Alfred Poll  
RAin Monika Schmid-Balzert  
Mo-Do 09:00 -15.30 Uhr  
Fr 09:00 - 13:30 Uhr

Amtsgericht München: VR 5121

Bankverbindung: Raiffeisenbank Miesbach  
BLZ 701 695 98 Konto-Nr. 61 999 0