

## **Die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht**

### **Wer ist für die Schnee- und Eisbeseitigung zuständig?**

Grundsätzlich sind die Gemeinden zur Beseitigung von Schnee und Eis auf Straßen und Wegen verpflichtet. Häufig wird diese Aufgabe aber auf die Hauseigentümer übertragen und von diesen an die Mieter weitergegeben.

### **Dabei sind bestimmte Regeln einzuhalten:**

- Eine wirksame Verpflichtung des Mieters kann nur dadurch erfolgen, dass eine entsprechende Vereinbarung bereits im Vertrag enthalten ist. Es genügt hierbei, wenn die Schneebeseitigungsverpflichtung des Mieters in der Hausordnung geregelt ist und wenn diese Hausordnung Bestandteil des Mietvertrags ist.
- Nicht ausreichend ist es, wenn die Verpflichtung nur durch einen allgemeinen Aushang im Treppenhaus geregelt wird.

### **Muss der Winterdienst auch ausgeführt werden, wenn man verhindert ist?**

Ist der Mieter vertraglich wirksam verpflichtet, Schnee und Eis zu beseitigen, muss er diese Verpflichtung erfüllen. Ist er aus irgendeinem Grund abwesend (z.B. Beruf, Urlaub, Krankenhausaufenthalt), muss er für eine Vertretung sorgen.

Umstritten ist bei den Gerichten, ob ein Mieter, der aus Alters- oder Krankheitsgründen die Schnee- und Eisbeseitigung dauerhaft nicht mehr durchführen kann, von dieser Verpflichtung frei wird oder nicht. Wenn sich diese Frage für Sie stellt, lassen Sie sich am besten individuell beraten.

### **Wann muss geräumt und gestreut werden?**

In den meisten Satzungen der Gemeinden ist der zeitliche Umfang geregelt. Die Räum- und Streupflicht kann im Einzelfall zwischen **7.00 Uhr bis 22.00 Uhr** bestehen, in Ausnahmesituationen auch außerhalb dieser Zeiten. Keine Verpflichtung gibt es aber zur Nachtzeit zu kehren und zu räumen.

### **Innerhalb dieser Zeiten gilt Folgendes:**

- Ist in der Nacht Schnee gefallen, muss zu Beginn der obigen Zeiten gekehrt und geräumt werden. Eine Streupflicht entsteht grundsätzlich erst bei konkreter Gefahr von Schnee- und Eisglätte.
- Bei dichtem Schneefall sind Streu- und Schneebeseitigungsmaßnahmen im Allgemeinen sinn- und zwecklos. Deshalb muss hier erst nach Ende des Schneefalls mit dem Räumen begonnen werden.
- Schneit es während des Tages mehrmals, muss allerdings auch mehrmals geräumt und gestreut werden.

### **Wie muss geräumt und gestreut werden?**

Grundsätzlich besteht die Räum- und Streupflicht nur im Rahmen des Zumutbaren. Entscheidend sind hier die Umstände des Einzelfalls.

Im Allgemeinen muss durch Bestreuen mit abstumpfenden Mitteln die Gefahr beseitigt werden, die infolge der Glätte für den Verkehrsteilnehmer bei ordnungsgemäßer Benutzung des Weges und trotz Beachtung der gebotenen Sorgfalt noch vorhanden ist.

### **Streumittel**

Welche Streumittel verwendet werden dürfen, ist häufig in den kommunalen Straßenreinigungssatzungen geregelt. Als Streumittel sind generell erlaubt: Sand, Split und Granulat

Schwefelhaltige Streumittel, wie z.B. Asche, dürfen aber nicht verwendet werden. Streusalz darf nur bei Gefahrstellen, z.B. Treppen und abschüssigen Wegen, eingesetzt werden.

Beim Räumen muss mit soviel Sorgfalt vorgegangen werden, dass Passanten bei entsprechender Vorsicht den Gehweg gefahrenfrei begehen können.

### **Wie viel geräumt werden muss**

Es ist in der Regel nicht erforderlich, stets die gesamte Breite eines Bürgersteigs zwischen Haus und Bordstein zu räumen und zu streuen. Meist genügt es, wenn zwei Fußgänger vorsichtig nebeneinander vorbei gehen können,

d.h. **eine Breite von 1,00 bis 1,20 m** ist ausreichend. Allerdings kann in einer kommunalen Straßenreinigungssatzung auch die Breite der zu räumenden Bürgersteigfläche vorgeschrieben werden.

### **Innenstadtbereich**

Ausnahmen können für den Innenstadtbereich einer Großstadt gelten. Ein häufig benutzter z.B. **5,00 m** breiter Bürgersteig muss dann auch in ganzer Breite gestreut und geräumt werden.

Grundsätzlich gilt für den gesamten Umfang der Verpflichtung, dass diese von den örtlichen Verhältnissen, Art und Wichtigkeit der Verkehrswege, Stärke des Verkehrs, Leistungspflichtigkeit des Streupflichtigen und Zumutbarkeit der einzelnen Maßnahmen in jedem Einzelfall abhängt. Haben Sie daher noch Fragen, wie die oben genannten Grundsätze für Ihr individuelles Mietverhältnis zu verstehen sind, lassen Sie sich durch uns beraten.

### **Wer muss die Kosten für Streumittel und Räumgeräte tragen?**

Die Frage, ob der Mieter, wenn er wirksam zum Winterdienst verpflichtet wurde, auch die Kosten für das Streugut und die Reinigungsgeräte zu tragen hat, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt.

Einige Gerichte vertreten die Auffassung, der Mieter müsse in diesem Fall auch die Kosten für die Streumittel und Arbeitsgeräte tragen. Nach anderer Auffassung hat der Vermieter für die Kosten der Streumittel und Arbeitsgeräte aufzukommen.

Ist aber vertraglich vereinbart, dass der Mieter diese Kosten trägt, ist das bindend.

### **Kann der Vermieter, wenn er für den Winterdienst zuständig ist, die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umlegen?**

**Ja.** Die Kosten des Winterdienstes sind grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten. Allerdings kann der Mieter - wie bei allen Betriebskostenpositionen - nur dann mit den Kosten des Winterdienstes belastet werden, wenn die **Umlage des Winterdienstes ausdrücklich vertraglich vereinbart** wurde.

Umlagefähig sind die Lohnkosten, die Kosten für die Streumittel und die Kosten für die Wartung von Reinigungsgeräten. Nicht umlagefähig sind aber die Kosten für die Eranschaffung von Reinigungsgeräten.

**Wichtiger Hinweis:** Mieter können Betriebskosten steuerlich geltend machen. Informationen dazu erhalten Sie auf unserem Info-Blatt „Steuern sparen mit Betriebskosten“.

### **Unser Mietertipp:**

Da auch bei aller gebotenen Sorgfalt bei der Durchführung des Winterdienstes einmal etwas schief gehen und ein Schaden entstehen kann, empfehlen wir den Abschluss einer Haftpflichtversicherung.

Stand: Juni 2009

**Dieses Merkblatt ersetzt keine persönliche und individuelle Rechtsberatung. Die Juristen des DMB Mieterschutzvereins Frankfurt am Main e.V. beraten Sie gerne!**