

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*innen übertragen und von diesen an Mieter*innen weitergegeben:

Eine wirksame Verpflichtung von Mieter*innen kann nur dadurch erfolgen, dass eine entsprechende Vereinbarung bereits im Vertrag enthalten ist. Es genügt hierbei, wenn die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht von Mieter*innen 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?

Sind Mieter*innen vertraglich wirksam verpflichtet, Schnee und Eis zu beseitigen, müssen sie diese Verpflichtung erfüllen. Sind sie aus irgendeinem Grund abwesend (z.B. Beruf, Urlaub, Krankenhausaufenthalt), müssen sie für eine Vertretung sorgen. Umstritten ist bei den Gerichten, ob Mieter*innen, die aus Alters- oder Krankheitsgründen die Schnee- und Eisbeseitigung dauerhaft nicht mehr durchführen kann, von dieser Verpflichtung frei werden 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.

- 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 Schnee- und Eisbeseitigungsmaßnahmen 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. Beim Räumen muss mit so viel Sorgfalt vorgegangen werden, dass Passanten bei entsprechender Vorsicht den Gehweg gefahrenfrei begehen können.

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 nicht verwendet werden. Auftauende Mittel, wie Streusalz, dürfen nur in geringen Mengen bei Gefahrstellen, z.B. Treppen und abschüssigen Wegen, und zur Beseitigung festgetretener Eis- und Schneerückstände verwendet werden. Baumscheiben und begrünte Flächen sind von auftauenden Mitteln frei zu halten.

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 Mieter*innen, wenn sie wirksam zum Winterdienst verpflichtet wurden, auch die Kosten für das Streugut und die Reinigungsgeräte zu tragen haben, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt. Einige Gerichte vertreten die Auffassung, Mieter*innen müssen in diesem Fall auch die Kosten für die Streumittel und Arbeitsgeräte tragen. Nach anderer Auffassung haben Vermieter*innen für die Kosten der Streumittel und Arbeitsgeräte aufzukommen. Ist aber vertraglich vereinbart, dass Mieter*innen diese Kosten tragen, ist das bindend.

Können Vermieter*innen, wenn sie für den Winterdienst zuständig sind, die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf Mieter*innen umlegen?

Ja. Die Kosten des Winterdienstes sind grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten. Allerdings können Mieter*innen - 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 Erstanschaffung von Reinigungsgeräten. **Wichtiger Hinweis:** Mieter*innen können Betriebskosten steuerlich geltend machen. Informationen dazu erhalten Sie auf unserem Merkblatt [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.

Die wichtigsten Urteile zu Eis und Schnee

Streupflichtiger: Grundstückseigentümer*innen bzw. Vermieter*innen sind in der Regel zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet. Diese Pflicht kann auf Dritte, zum Beispiel einen Winterdienst, oder auch auf Mieter*innen übertragen werden (BGH VI ZR 126/07).

Mieterpflichten: Mieter*innen müssen nur dann bei Eis streuen oder bei Schnee fegen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich und wirksam vereinbart ist. Es gibt kein Gewohnheitsrecht, dass Erdgeschossmieter automatisch streuen müssen (OLG Frankfurt 16 U 123/87).

Gehwege: Geräumt und gestreut werden müssen in erster Linie die Eingangsbereiche sowie die Bürgersteige und Gehwege vor dem Haus. Es muss zumindest ein 1 m bis 1,20 m breiter Streifen freigeräumt werden, so dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können (OLG Nürnberg 6 U 2402/00).

Tiefgarage: Die Räum- und Streupflicht bezieht sich auch auf Zugänge zur Tiefgarage (OLG Karlsruhe 14 U 107/07).

Halbe Breite: Zugänge zu Mülltonnen oder Parkplätzen müssen nur in einer Breite von etwa 0,50 m geräumt werden (OLG Frankfurt 23 U 195/00).

Mehrmals streuen: Notfalls muss auch mehrmals am Tag geräumt und gestreut werden (BGH VI ZR 49/03).

Publikumsverkehr: An Orten mit erheblichem Publikumsverkehr auch in den späten Abendstunden, zum Beispiel bei Kinos, Restaurants usw., müssen die Streupflichtigen auch länger als bis 22.00 Uhr fegen und streuen (BGH VI ZR 125/83).

Räumen auch auf Radwegen: Der Hessische Verwaltungsgerichtshof (VGH) hat entschieden, dass Anwohner*innen in Hessen auch auf Gehwegen Schnee räumen müssen, wenn diese von Radfahrer*innen benutzt werden dürfen.

Kontakt:

DMB Mieterschutzverein Frankfurt/Main e.V.
Eckenheimer Landstraße 339, 60320 Frankfurt
Tel. 069 5601057-0

E-Mail info@msv-frankfurt.de

Stand: 13.01.2021