

Schnee und Eis halten Mieter und Vermieter in Atem  
**Für den Weg zur Haustür genügt ein 1,50 m breiter Streifen  
Mit Vermieterhilfe „haushaltsnah“ das Finanzamt beteiligen**

von Maik Heitmann und Wolfgang Büser (Kamen, 24.01.2012)

**Schnee und Eis sind in Deutschland angekommen - und damit auch erhöhte Gefahren insbesondere für Fußgänger. Der Volksmund sagt, dass „jeder vor seiner eigenen Haustür fegen soll“. Das ist grundsätzlich nicht ganz falsch, denn so wäre quasi überall gefegt und gestreut. Was ist jedoch, wenn jemand nicht in der Lage ist, mit Salz-, Sand-, oder Granulateimer und Schneeschaukel vor die Tür zu gehen?**

Oder wenn er eine andere Auffassung von einem „schneefreien Streifen“ vor seiner Tür hat als andere? Das Brandenburgische Oberlandesgericht hat die Lösung dafür: Ein Hausbesitzer beziehungsweise ein Mieter, auf den die Räum- und Streupflicht im Winterdienst übertragen worden ist, genügen ihrer Verpflichtung, wenn sie den Weg zur Tür des Hauses 1,50 m breit mit abstumpfenden Mitteln bestreuen. Rutscht ein Briefzusteller, der neben einem solchen Streifen auf das Haus zugeht, aus und verletzt er sich, so hat er "ein Unglück erlitten und kann den Streupflichtigen kein Unrecht vorhalten". Das Gericht: Dies gilt auch für den Fall, dass die Straße keinen Bürgersteig hat. Dann müssen Hausbesitzer oder Mieter nicht über die ganze Breite der Straße den 1,50 m-Gang streuen, da er damit eine Verpflichtung der Gemeinde zu übernehmen hätte. (AZ: 4 U 95/07)

Das Landgericht Münster hatte folgenden Fall zu beurteilen: Für einen Mieter war durch ein Urteil festgestellt worden, dass er wegen seiner massiven gesundheitlichen Probleme im Alter vom Winterdienst zu befreien gewesen war. Als sich später sein Gesundheitszustand unerwartet verbesserte, forderte sein Vermieter ihn auf, seinen „mietvertraglichen“ Pflichten wieder nachzukommen und entsprechende Arbeiten zu verrichten. Das Gericht sah das anders. Die „mietvertragliche Verpflichtung zur Durchführung von Winterdienstarbeiten war rechtskräftig erloschen“. Deshalb brauchte der Mieter auch keinen Dritten mehr zu beauftragen, seine (nicht mehr zu erbringende) Arbeit zu übernehmen. (AZ: 8 S 263/05)

Dass Vermieter die - eigentlich von ihnen zu erledigenden - Räum- und Streuarbeiten per Mietvertrag auf die Mieter umwälzen, ist weit verbreitet und nicht rechtswidrig. Auch ist die Klausel grundsätzlich zulässig, dass „bei persönlicher Verhinderung“, etwa wegen Urlaubs oder Krankheit, „die mietvertragliche zivilrechtliche Übernahme bestehen bleibt“ und der Mieter einen Dritten mit den Räumarbeiten beauftragen muss. Das Amtsgericht Hamburg-Altona hat eine 80jährige Mieterin, die aus (ärztlich attestierten) Gesundheitsgründen den Winterdienst nicht mehr verrichten konnte, dennoch auch von der Übernahme der Kosten für eine Firma befreit, die der Vermieter mit den Räumarbeiten beauftragt hatte. Es ging um insgesamt 290 Euro für eine „Wintersaison“. Das Gericht wertete dies als „indirekte Mieterhöhung“ und urteilte, dass die Kosten nicht auf die Mieterin abgewälzt werden dürften. (AZ: 318A C 146/06)

Und noch eine mieterfreundliche Entscheidung: Ein Vermieter muss im Rahmen der jährlich zu erstellenden Betriebskostenabrechnung eine Aufgliederung erstellen, die die Kosten der steuerlich relevanten „haushaltsnahen Dienstleistungen“ für den Mieter ausweist – vorausgesetzt, der Mieter fordert das ein. Für eine solche Aufstellung darf der Vermieter nichts berechnen. Denn es handele sich dabei um „nicht umlagefähige Verwaltungskosten“. (Eine solche Position könnte zum Beispiel sein, wenn ein Hausmeister in einer Eigentumswohnanlage tätig ist oder bei Schnee und Eis ein professioneller Winterdienst beauftragt wurde.) (AmG Berlin-Lichtenberg, 105 C 394/10)

#### **Weitere Urteile zum Thema**

**Winterdienst nur für Erdgeschossbewohner ist kein Muss** - Mietverträge enthalten häufig Klauseln, die die Reinigung der Treppenhäuser und die Modalitäten des Winterdienstes regeln. Diese Vereinbarung ist grundsätzlich nicht verwerflich, es sei denn, dass einzelne Mieter unangemessen benachteiligt werden. Werden zum Beispiel nur die Erdgeschossbewohner zur Verrichtung des Winterdienstes "verdonnert", so bedeutet das für die Betroffenen eine erhebliche zusätzliche Verpflichtung mit nicht unerheblichen Haftungsrisiken, die zudem in Fällen der Abwesenheit mit einer Vertretungsorganisation einhergeht. Findet sich niemand zum Schnee schaufeln, muss der Vermieter selber ran. Wichtig für bestehende Mietverträge: Auch wenn die Mieter schon seit Jahren ihren Winterdienst verrichten, kann der Vermieter hieraus kein Wohnheitsrecht ableiten. (AmG Köln, 221 C 170/11)

**Soll's ein Gewerblicher sein, muss er haftpflichtversichert sein** - Ein Vermieter kann den Winterdienst vor seiner Haustür selbst übernehmen, einem seiner Mieter übertragen oder ein gewerblich tätiges Unternehmen einschalten. Für diesen dritten Fall aber ist er (so das Straßenreinigungsgesetz der Stadt Dortmund) zum Nachweis verpflichtet, dass die Winterdienstfirma eine Haftpflichtversicherung abgeschlossen hat. Das Gegenargument eines Grundstückseigentümers, weder er noch ein beauftragter Mieter müssten diese Versicherung nachweisen, wies das Verwaltungsgericht Gelsenkirchen zurück: In beiden Fällen stehe der Eigentümer auch ohne Versicherung in der Pflicht, etwaige Schadenersatzansprüche zu befriedigen. Das sei aber bei der Beauftragung einer professionellen Firma nicht mehr der Fall. Und für den Fall der Fälle, dass dieses Unternehmen einen Schaden verursache, dürfe kein Passant finanziell im Schnee stecken bleiben... (VwG Gelsenkirchen, 14 K 358/08)

**Räumt die Firma A den Schnee nicht weg, muss sie die Rechnung der Firma B bezahlen** - Ist ein offizieller Winterdienst vor einem Anwesen seiner Pflicht, den Bürgersteig auf einer Breite von einem Meter von Schnee und Eis zu befreien, trotz zusätzlicher Aufforderung nicht nachgekommen und wird deshalb ein anderes Unternehmen damit beauftragt, so hat das säumige Unternehmen dessen Rechnung zu begleichen. Der zuständige Betrieb kann sich nicht darauf berufen, keinen Anlass gesehen zu haben, den Gehweg frei zu räumen, weil es an sich nur zum Streuen abstumpfender Mittel verpflichtet gewesen sei, was aber in der aktuellen Situation keinen Sinn gehabt hätte. Vor Gericht wurde der Inhaber belehrt: Im Straßenreinigungsgesetz sei zwar allgemein vom "Bekämpfen" einer Glättebildung die Rede gewesen. Das sei aber regelmäßig nicht mit einem (nur) Streuen zu erreichen. (Inzwischen wurde das Gesetz - um weiteren Streitfällen vorzubeugen - ausdrücklich auf die "Eisbeseitigungspflicht" erweitert.) (VwG Berlin, 1 K 259/10)

**Eine Straße ohne Bürgersteig müssen die Anwohner "rutschfrei" halten** - Eine Gemeinde (hier in Sachsen) darf den Winterdienst für eine "Anwohnerstraße von geringer Verkehrsbedeutung" und nicht vorhandenem Gehweg wirksam auf die Anwohner übertragen. Deshalb ging eine Anwohnerin, die mit ihrem Hund "auf einer sichtbar vereisten Stelle" ausrutschte und sich verletzte, mit ihrer Klage gegen die Kommune auf Schadenersatz leer aus. Sie hätte sich - eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht der an sich zuständigen Anlieger unterstellt - an diese wenden müssen. (Die Satzung der Stadt Hoyerswerda sah unter anderem vor, dass in einer Straße ohne Bürgersteig als "Gehweg" ein etwa 1,50 m breiter Streifen auf der Fahrbahn abgestreut werden muss.) (OLG Dresden, 6 U 1623/10)