



## **PRESSEMITTEILUNG**

### **Vermieter können Winterdienst auf Mieter abwälzen**

---

#### **Überwachungspflicht bleibt beim Vermieter**

**Berlin, 19. Dezember 2006.** – Auch wenn Minusgrade und Schneegestöber noch auf sich warten lassen – schon jetzt sollte klar sein, wer dafür sorgt, dass sich Gehwege und Zufahrten durch Schnee und Eis nicht in gefährliche Rutschbahnen verwandeln. Denn damit hängt auch die Frage zusammen, wer haften muss, wenn Fußgänger auf nicht geräumten Wegen stürzen und sich verletzen. „Die Zuständigkeiten für Schneeräumen und Streuen sollten vor einem plötzlichen Wintereinbruch geklärt sein“, sagt Jürgen Michael Schick, Vizepräsident und Sprecher des IVD Bundesverbandes.

In der Regel ist der Hauseigentümer verantwortlich für die Beseitigung von Schnee und Eis sowie für das Streuen von glatten Wegen. Es gibt aber auch Fälle, in denen die Mieter für das Schneefegen zuständig sind. Der Vermieter kann die Pflicht zu räumen und zu streuen, auf die Mieter abwälzen, wie kürzlich ein Urteil des Landgerichts Karlsruhe vom 30. Mai 2006 (Az. 2 O 324/06) bestätigt hat. „Durch einen Blick in den Mietvertrag kann jeder prüfen, ob er im Winter zu Schneeschaufel und Besen greifen muss“, rät Schick. Eine ausdrückliche Vereinbarung über den Winterdienst muss entweder im Mietvertrag enthalten sein oder in der Hausordnung stehen, wenn diese Bestandteil des Mietvertrags ist. Ein Aushang im Treppenflur genügt laut Urteil des Landgerichts Karlsruhe nicht.

Der Vermieter kann wählen, ob er die Mietergemeinschaft insgesamt oder einen einzelnen Mieter zum Schneeräumen und Streuen verpflichtet. Eine Regelung oder einen Grundsatz, wonach insbesondere die Erdgeschoss-Mieter für den Winterdienst zuständig sind, gibt es nicht (OLG Frankfurt, Az.: 16 U 123/87; LG Stuttgart, Az.: 5 S 210/87).

Räumpflichtige Mieter, die aus beruflichen Gründen keine Zeit zum Schneeschieben haben oder eine Urlaubsreise unternehmen, müssen sich um eine Vertretung kümmern. Dies gilt auch im Krankheitsfall.

### **Vermieter bleibt in der Verantwortung**

Selbst dann, wenn die Winterpflichten wirksam auf einen oder alle Mieter des Hauses übertragen worden sind, bleibt der Vermieter in der Verantwortung. „Er muss zumindest stichprobenartig kontrollieren, ob die Mieter ihre Räum- und Streupflichten ordnungsgemäß erfüllen“, so Schick. Dasselbe gilt für den Fall, dass der Hauseigentümer einen gewerblichen Winterdienst beauftragt hat. Kann er im Zweifelsfall nicht nachweisen, dass er seiner Überwachungspflicht nachgekommen ist, muss er für Schäden haften, die auf eine nicht ordnungsgemäße Schneeräumung zurückzuführen sind.

Darüber hinaus hat der Vermieter Granulat oder Sand zum Streuen sowie Schneeschieber und Besen zur Verfügung zu stellen. „Die Kosten dafür beziehungsweise für einen gewerblichen Winterdienst darf der Hauseigentümer auf die Mieter umlegen“, sagt Schick.

### **An Bushaltestellen und Zebrastreifen großzügiger räumen**

Nicht nur der Bürgersteig vor dem Haus, auch der Hauseingang sowie die Wege zu Mülltonnen und Mieterparkplätzen müssen gefegt und gestreut werden. Außerdem sind Hydranten von übermäßigem Schnee zu befreien sowie Zugänge zu Telefonzellen und Notrufsäulen frei zu halten. An Haltestellen für öffentliche Verkehrsmittel oder Fußgängerüberwegen muss zudem mehr als der sonst übliche Streifen von 1,00 bis 1,20 Meter Breite geräumt werden. Für Bürgersteige gilt die Faustregel, dass zwei Passanten aneinander vorbei gehen können müssen. Bei selten benutzten Zugangswegen auf einem Privatgrundstück genügt ein halber Meter (OLG Frankfurt, Az. 23 U 195/00).

Schneien kann es zwar die ganze Nacht lang – gefegt werden muss trotzdem nur tagsüber. Wer die Verantwortung zur Räumung trägt, muss sich betreffs der Räumungszeiten nach den Bestimmungen der lokalen Straßenreinigungssatzung richten. „Normalerweise muss ab 7 Uhr morgens bis 21 Uhr, je nach Region auch bis 22 Uhr abends, dafür gesorgt sein, dass gefegt und gestreut wird“, erklärt Immobilienexpertin Simone Engel, Rechtsanwältin in der Kanzlei „bethgeundpartner immobilienanwälte“ in Hannover mit Bezug auf ein Urteil des Landesgerichts Köln (LG Köln, Az. 1 S 3/94, WM 94, 107). An Sonn- und Feiertagen beginnt die Winterpflicht oft ein oder zwei Stunden später.

Bei anhaltendem Schneefall reicht es nicht aus, einmal früh morgens zu fegen und zu streuen. Stattdessen ist es erforderlich, immer wieder neu zu räumen und durch Sand die Gefahr des Ausrutschens zu verringern (Kammergericht Berlin, Az. 14 U 159/02). „Permanentes Räumen ist nicht notwendig, aber sobald der Schneefall unterbrochen ist, muss der Verpflichtung wieder nachgegangen werden“ sagt Engel und empfiehlt weiter: „Es sollte lieber einmal mehr als zu wenig geräumt werden. Denn die Gerichte stellen hohe Anforderungen an die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht.“ Erst bei außergewöhnlichen Wetterverhältnissen wie ununterbrochenem, gefrierendem Regen, bei denen wiederholtes Streuen sinn- oder zwecklos ist, muss nicht mehr gestreut werden.

### **Vermieter haftet nicht automatisch bei Schäden durch Dachlawinen**

Rutscht tatsächlich eine Person auf dem Gehweg aus und verletzt sich, weil die Streupflicht vernachlässigt wurde, so können erhebliche Schadensersatz- und Schmerzensgeldforderungen auf den Vermieter beziehungsweise Mieter zukommen. Je nachdem, wer zum Winterdienst verpflichtet war, tritt entweder die Haus- und Gebäudeversicherung des Vermieters oder die private Haftpflichtversicherung des Mieters ein.

„Dies ist nicht automatisch der Fall, wenn ein Passant von Schneemassen getroffen wird, die vom Dach rutschen“, berichtet Engel. Zwar haben Hausbesitzer eine Verkehrssicherungspflicht, doch was das konkret bedeutet, ist je nach Region unterschiedlich. In Gebieten mit viel Schneefall haften im Schadensfall der Hausbesitzer oder seine Haftpflichtversicherung, wenn Dächer nicht mit Schneefanggittern abgesichert sind. In anderen Regionen, wo für gewöhnlich wenig Schnee fällt und Schnee-

fanggitter in der Regel nicht notwendig sind, muss jeder Verkehrsteilnehmer bei außergewöhnlich starkem Schneefall selbst zur Schadensvermeidung beitragen.

### **IVD Bundesverband**

Jürgen Michael Schick  
Vizepräsident und  
Bundespressesprecher  
Tel: 030/25 49 32 20  
Fax: 030/25 49 32 99  
E-Mail: [pressekontakt@ivd.net](mailto:pressekontakt@ivd.net)

### **Pressekontaktstelle:**

c/o Dr. ZitelmannPB. GmbH  
Holger Friedrichs  
Rankestr. 17  
10789 Berlin

Tel.: (0 30) 72 62 76 157  
Fax: (0 30) 72 62 76 162  
E-Mail: [ivd-presseinfo@zitelmann.com](mailto:ivd-presseinfo@zitelmann.com)

Diese und weitere Pressemitteilungen finden Sie im Internet unter [www.ivd.net](http://www.ivd.net) (Pressemitteilungen / Presse).

### **Über den IVD Bundesverband**

Der IVD ist die Berufsorganisation und Interessensvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe in der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist mit ca. 6.000 Mitgliedsunternehmen der zahlenmäßig stärkste Unternehmensverband der Immobilienwirtschaft. Zu den Mitgliedsunternehmen zählen Immobilienberater, Immobilienmakler, Bauträger, Immobilienverwalter, Finanzdienstleister und Bewertungs-Sachverständige und viele weitere Berufsgruppen der Immobilienwirtschaft. Der IVD ist im Jahr 2004 als Zusammenschluss aus den bis dahin selbständigen Traditionsverbänden Ring Deutscher Makler (RDM) und Verband Deutscher Makler (VDM) entstanden. Die Aufnahme in den IVD Bundesverband erfolgt nach Abschluss einer umfassenden Sach- und Fachkundeprüfung und gegen Nachweis des Abschlusses einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.

Der vollständige Name des Verbandes lautet: „Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.“