

Das Merkblatt Nr. 27: Mieterpflichten bei Schnee und Eis

Der Winter ist für manchen Mieter Anlass, Schneeschieber und Streumaterial bereitzustellen. Viele Mietverträge sehen nämlich vor, dass einzelne oder alle Mietparteien für die Schneeräumung und Glätteisbeseitigung zuständig sind. Dabei tauchen immer wieder Streitfragen auf:

Wer ist zuständig?

Die Pflicht zur Schnee- und Eisbeseitigung liegt beim Grundeigentümer, bei Eigentumswohnungsanlagen ist der Verwalter zuständig. Vermieter können ihre Verpflichtung aber durch Vereinbarung auf Mieter übertragen. Dies geschieht meist im Mietvertrag.

Eine Regel, wonach immer der Erdgeschoss-Mieter zuständig ist, gibt es nicht! Der Vermieter kann sich also aussuchen, mit welchem Mieter er diese Verpflichtung vereinbart. Dies sollte aber, um Streitigkeiten zu vermeiden, beim Abschluss eines Mietvertrages eindeutig zum Ausdruck gebracht werden.

Wenn mehrere Mietparteien vertraglich zur Schneeräumung verpflichtet sind, hat der Vermieter sich aber trotzdem darum zu kümmern, dass es mit der Reinigung klappt (z.B. durch einen Reinigungsplan).

Was muss gereinigt werden?

Schnee und Eis müssen in der für den Fußgängerverkehr erforderlichen Breite geräumt werden (im Normalfall ein etwa 1m breiter Streifen). Treppen müssen in voller Breite "behandelt" werden.

Wie hat die Reinigung zu erfolgen?

Was den Schnee angeht, ist dies wohl klar. Man denke aber daran, keine Hydranten mit Schnee zu überhäufen! Bei Glätte ist mit abstumpfenden Mitteln zu streuen, wobei Tausalz und tausalzhaltige Mittel nicht verwendet werden dürfen (Umweltschutz!).

Wann muss man in Aktion treten?

Schnee muss unverzüglich nach Ende des Schneefalls geräumt, Eisglätte muss abgestreut werden, sobald sie eintritt. Dauert der Schneefall über 20 Uhr hinaus an oder schneit und friert es erst nach dieser Zeit, so sind die Reinigungsarbeiten bis morgens um 8.30 Uhr, sonn- und feiertags bis 9.30 Uhr, zu erledigen.

Hinweis: Zu den 3 vorstehenden Fragen können außerhalb Hamburgs andere Regelungen bestehen.

Wie lange muss ich dies noch mitmachen?,

fragt sich mancher Mieter, der krank oder älter wird. Wer aus gesundheitlichen Gründen die vertraglich übernommene Schneeräumverpflichtung nicht mehr erfüllen kann, wird davon frei und muss auch nicht etwa auf eigene Kosten eine Ersatzkraft stellen. Der Vermieter kann die Kosten, die dann durch einen Reinigungsdienst entstehen, auf alle Mieter umlegen (so Landgericht Hamburg, Urteil vom 11.7.1989, veröffentlicht in: Wohnungswirtschaft und Mietrecht 1989, Seite 622).

Wer muss im Schadensfall was beweisen?

Der bei einem Glätteunfall Verletzte muss im Schadensersatzprozess gegen den Streupflichtigen alle Umstände beweisen, aus denen eine Streupflicht erwächst und sich eine schuldhaftige Verletzung dieser Pflicht ergibt. Wendet der Streupflichtige ein, es hätten Umstände vorgelegen, die ein Streuen zwecklos machten, so muss er seinerseits diese Umstände beweisen. (BGH, VI ZR 219/04 und 220/04, Beschlüsse vom 7.6.2005)

Frost in der Mülltonne

Zum Schluss noch ein Tipp der Hamburger Stadtreinigung: Bei sinkenden Temperaturen kann auch die Müllabfuhr beeinträchtigt werden. Denn feuchter Inhalt von Mülltonnen friert bei frostigen Temperaturen an den Innenwänden oder am Boden fest. Dann bleibt, trotz noch so starken Rüttelns, die Mülltonne manchmal ungeleert. Dies können Sie mit wenigen Tricks verhindern. Hier die Tipps gegen Festfrieren:

- Der Inhalt der Gefäße sollte nie gepresst werden.
- Feuchte oder nasse Abfälle möglichst gar nicht oder aber locker in Zeitungspapier gewickelt in die Tonne füllen.
- Einige Zweige, etwas Pappe oder ein paar Blätter zerknülltes Zeitungspapier auf dem Boden der Gefäße wirken Wunder.
- Am besten ist ein frostsicherer Standplatz für die Mülltonne, z.B. in der Garage oder im Keller.