

Schnee- und Eisbeseitigung

Wichtige Informationen zur Räumpflicht

Das Wichtigste in Kürze

Wer ist für die Schnee- und Eisbeseitigung verantwortlich?

Die Schnee- und Eisbeseitigung auf Gehwegen ist grundsätzlich Sache der Städte und Gemeinden. Diese haben jedoch die Möglichkeit, die Pflicht dem jeweiligen Grundstückseigentümer aufzuerlegen. Hiervon hat die Stadt Frankfurt am Main durch Satzung Gebrauch gemacht, so dass für die Schnee- und Eisbeseitigung hier die jeweiligen Grundstückseigentümer verantwortlich sind.

Mieter müssen diese Aufgabe nur übernehmen, wenn eine entsprechende und eindeutige (vertragliche) Vereinbarung getroffen wurde.

In vielen Formularymietverträgen ist dies in der Hausordnung geregelt. Soweit sie fester Bestandteil des Mietvertrages ist, kann eine solche Abrede an dieser Stelle wirksam getroffen werden.

Besteht eine wirksame Vereinbarung, die die Mietpartei zur Schnee- und Eisbeseitigung verpflichtet und wird diese gleichwohl von ihr nicht durchgeführt, kann der Vermieter notfalls auf Erfüllung klagen.

Grenzen der Schnee- und Eisbeseitigungspflicht

Grundsätzlich muss die Pflicht zum Winterdienst nicht von den Mietern persönlich erfüllt werden. Bei einer vorübergehenden Verhinderung ist aber für eine Vertretung zu sorgen.

Können Mieter aus Altersgründen oder aufgrund körperlicher Gebrechlichkeit ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht (mehr) nachkommen, so ist umstritten, ob sie für den dauerhaften Einsatz einer Ersatzkraft sorgen müssen oder von ihrer Pflicht befreit sind.

! Hier sollten betroffene Mieter Rechtsrat einholen.

Haftung

Der Eigentümer haftet in jedem Fall für die Erfüllung des Winterdienstes. Auch wenn die Mieter die Verpflichtung zur Schnee- und Eisbeseitigung übernommen haben, muss sich der Eigentümer/Vermieter von der ordnungsgemäßen Durchführung von Zeit zu Zeit überzeugen.

Wird die Schnee- und Eisbeseitigung nicht ordnungsgemäß durchgeführt und kommt es deshalb zu einem

Info

Mietrechtliche Beratung

Terminvereinbarung/Servicetelefon:

☎ 069 / 212 - 4 00 46

Telefonische Beratung:

☎ 069 / 212 - 3 47 11

Mo, Mi, Fr 8:30–12 Uhr

✉ mietrechtliche.beratung@stadt-frankfurt.de

🌐 www.wohnungsamt.frankfurt.de

📍 **Amt für Wohnungswesen**

Adickesallee 67/69

60322 Frankfurt am Main

🚊 U-Bahn 1/2/3/8

🚌 Bus 32/64 Miquel-/Adickesallee/
Polizeipräsidium

Schaden, der gegen den Eigentümer geltend gemacht wird, so muss er den Mieter, der die ihm übertragene Räum- und Streupflicht verletzt haben soll, bei der Schadensregulierung hinzuziehen.

Umfang der Schnee- und Eisbeseitigungspflicht

Wie die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht im Einzelnen umzusetzen ist, lässt sich nicht einheitlich bestimmen.

Die nachfolgende Darstellung enthält Auszüge aus Einzelfallentscheidungen verschiedener Gerichte, sowie Bestimmungen der Satzung über die Straßenreinigung der Stadt Frankfurt am Main.

Nach der Satzung umfasst der Winterdienst die Verpflichtung, in der Zeit von 7 bis 22 Uhr die Gehwege vom Schnee zu räumen und bei Schnee- und Eisglätte die Flächen zu bestreuen oder abzustumpfen.

Hierfür ist grundsätzlich Sand, Split und ähnlich abstumpfendes Material zu verwenden, nicht aber Asche. Auftauende Mittel wie z.B. Salz dürfen nur ausnahmsweise verwendet werden. Der Schnee ist grundsätzlich außerhalb des Verkehrsraums abzulagern.

Die Beachtung der Ortssatzung entlastet aber nicht in jedem Fall, da in Ausnahmesituationen auch außerhalb der in der Satzung bestimmten Zeiten die Verpflichtung zur Beseitigung von Schnee und Eis bestehen kann.

Die Streupflicht setzt aber eine konkrete Gefahrenlage, d.h. das Vorliegen einer allgemeinen Glätte und nicht nur einzelner Glättstellen voraus (BGH, Urteil v. 12.06.2012 – VI ZR 138/11).

Lässt sich mit hinreichender Sicherheit voraussehen, dass es nach Ende der Streupflicht zu Glatteis kommen wird, so muss der Pflichtige intensiv und dauerhaft wirkende Streumittel in der Weise aufbringen, dass die Wirkung auch während der Nacht und bis zum nächsten Tag andauert (OLG Frankfurt/Main, Urt. v. 26.11.2003 – 21 U 38/03, NZM 2004, 144).

Der Umfang der Pflicht, auf öffentlichen Gehwegen Schnee wegzuräumen und Eis zu beseitigen, ist von den örtlichen Verhältnissen, Art und Wichtigkeit der

Verkehrswege, Stärke des Verkehrs, Leistungsfähigkeit des Streupflichtigen und Zumutbarkeit der einzelnen Maßnahmen in jedem Einzelfall abhängig (BGH a.a.O.; OLG Koblenz, Urteil v. 27.05.1981 - 1 U 1062/80).

Bereits diese kurze Zusammenstellung macht deutlich, dass es hinsichtlich des Umfangs der Verpflichtung zur Schnee- und Eisbeseitigung keine allgemeingültige Regelung gibt. Jedoch stellen die Gerichte relativ hohe Anforderungen, so dass Mieter, die wirksam die Verpflichtung zur Schnee- und Eisbeseitigung übernommen haben, lieber einmal zu viel als zu wenig räumen sollten.

Schnee- und Eisbeseitigung durch den Vermieter

Hat der Vermieter ein Unternehmen mit der Durchführung des Winterdienstes beauftragt, kann er die hierfür anfallenden Betriebskosten (z.B. Lohnkosten, Kosten für Streumittel) auf die Mieter umlegen.

Voraussetzung hierfür ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Dafür sind wir da.

Ihr Amt für Wohnungswesen
Mietrechtliche Beratung