

VERMIETER- ODER MIETERPFLICHT?

Alle Jahre wieder: Die Räum- und Streupflicht

Mit der kalten Jahreszeit und den ersten Schneeflocken beginnt der alljährliche Winterdienst. Rutschen Passanten aus, dann haften in vielen Fällen die Straßenanlieger, also die Grundstückseigentümer, für die entstehenden Schäden.

Grundsätzlich obliegt der Kommune die sogenannte Verkehrssicherungspflicht auf öffentlichen Gehwegen. Meist überträgt die kommunale Satzung diese Pflicht auf die Straßenanlieger, also die Hauseigentümer. Neben dem Entfernen von Laub und Unrat gehört dazu auch die Beseitigung von Eis und Schnee. Regelmäßig sehen die Satzungen vor, dass die Gehwege von 7 bis 20 Uhr (sonn- und feiertags von 9 bis 20 Uhr) freizuhalten sind. Die Räumung muss unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls oder nach Entstehen der Glätte erfolgen. Bei Dauerschneefall sind die Streuarbeiten zu wiederholen.

Übertragung der Räumpflicht auf den Mieter

Darüber hinaus ist ein Vermieter verpflichtet, den ordnungsgemäßen Gebrauch der Mietsache sicherzustellen. Dazu gehört auch, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege – insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum – zu räumen und zu streuen. Allerdings ist eine Übertragung auf den Mieter durch eine klare und eindeutige Vereinbarung möglich. Das bloße Aufstellen und Einwerfen eines „Schneeräumplans“ in die Briefkästen genügt hingegen nicht (OLG Hamm, Urteil vom 21. Dezember 2012, 9 U 38/12). Es existieren zwei Vertragsmodelle: Zum einen kann der Mietvertrag vorsehen, dass der Winterdienst Teil der vom Mieter zu erbringenden Gegenleistung ist. Dann schuldet der Mieter einen Teil des Mietzinses in Geld und einen anderen Teil als Schneeräumpflicht. Im Falle der Nicht-, verspäteten oder Schlechtleistung kann der Vermieter auf Kosten des Mieters dann einen Dritten mit dem Winterdienst beauftragen. Die Parteien können den Winterdienst aber auch aufgrund eines gesonderten Vertrags auf den Mieter übertragen.

Die zur Erfüllung der Schneeräumpflicht erforderlichen Geräte sind vom Vermieter zu stellen. Die Kosten des Streuguts

sind Teil der Betriebskosten und können auf die Mieter umgelegt werden. Ist der Mieter vorübergehend verhindert, seiner Schneeräumpflicht nachzukommen, muss er für eine Vertretung sorgen. Ist ihm der Winterdienst infolge von Krankheit, hohem Alter oder aus persönlichen Gründen hingegen dauerhaft unmöglich, so hat er dies dem Vermieter anzuzeigen, um von der Schneeräumpflicht entbunden zu werden.



Der Winterdienst ist Pflicht, wer ihn durchführen muss, ist Regelungssache.

Wer haftet?

Bei wirksamer Übertragung des Winterdienstes auf den Mieter obliegt dem Eigentümer lediglich eine Kontroll- und Überwachungspflicht. Erleidet ein Passant einen Schaden, weil der Mieter unzureichend geräumt oder gestreut hat, haftet der Eigentümer nur, wenn er diese Kontroll- und Überwachungspflicht verletzt hat (OLG Schleswig, Urteil vom 28. Februar 2012, 11 U 137/11). Darüber hinaus hat der BGH zur Haftung des Vermieters und Grundstückseigentümers entschieden: Dieser ist – soweit kommunale Satzungen keine entgegenstehenden Regeln enthalten – nicht verpflichtet, über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen (BGH, Urteil vom 21. Februar 2018, VIII ZR 255/16).

Dr. Helena Klinger

PRAXISTIPPS

WENN SIE EINEN WINTERDIENST BEAUFTRAGEN...

Sowohl Hauseigentümer als auch Mieter können einen Dienstleister mit dem Schneeräumen beauftragen, mit dem sie die Räumpflichten vertraglich regeln sollten. Dabei ist die Räumung des Gehwegs von Grenzstein zu Grenzstein das Kernelement, die Räumung des Zuwegs zum Haus auf dem Grundstück eine mögliche Ergänzung. Darüber hinaus kann eine Endreinigung und Entsorgung des Streugutes vereinbart werden.

Ganz wichtig ist, dass der Dienstleister die Haftung übernimmt, falls sich jemand verletzt. Wer einen Winterdienst beauftragt, sollte bei Vertragsabschluss unbedingt darauf achten, dass der Dienstleister eine ausreichende Betriebshaftpflichtversicherung hat. Vielerorts muss die Übertragung des Winterdienstes an eine Firma dem Ordnungsamt der Gemeinde formlos mitgeteilt werden, samt dem Nachweis der Haftpflichtversicherung.

Die Kosten für einen gewerblichen Winterdienst kann der Eigentümer in seiner Steuererklärung als Kosten haushaltsnaher Dienstleistungen geltend machen. Er erhält dafür einen Steuerbonus in Höhe von zwanzig Prozent der Kosten, allerdings nur bei bargeldloser Zahlung aufgrund einer ordnungsgemäßen Rechnung. Dies gilt unabhängig davon, ob der Winterdienst innerhalb des eigenen Grundstücks oder auf einem entlang des Grundstücks verlaufenden Grund durchgeführt wurde (BFH, Urteil vom 20. März 2014, VI R 55/1).

Auch Mieter können die Kosten des Winterdienstes in ihrer Steuererklärung geltend machen, wenn diese in der Betriebskostenabrechnung ausgewiesen sind.

Eva Neumann