



DER NÄCHSTE WINTER KOMMT BESTIMMT

WAS VERMIETER BEIM WINTERDIENST BEACHTEN MÜSSEN

Text: Rechtsanwalt Dr. Enno Engbers

DER WINTER STEHT VOR DER TÜR UND MIT IHM KOMMEN SCHNEE UND EISGLÄTTE. INFOLGE DES KLIMAWANDELS IST ZU BEOBACHTEN, DASS DIE SCHNEEMENGEN IM WINTER DEUTLICH ZUNEHMEN. IN DIESEM BEITRAG SOLL DAHER KURZ BELEUCHTET WERDEN, WER FÜR DEN WINTERDIENST AUF UND VOR DEM GRUNDSTÜCK ZUSTÄNDIG IST, WELCHE MÖGLICHKEITEN VERMIETER HABEN, DIE RÄUM- UND STREUPFLICHT AUF DIE MIETER ODER DRITTE ZU ÜBERTRAGEN, UND WER BEI UNFÄLLEN HAFTET.

Z

USTÄNDIGKEIT FÜR DEN WINTERDIENST

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer. Dieser hat dafür zu sorgen, dass von seinem Grundstück keine Gefahren ausgehen. Er ist somit für den Winterdienst auf seinem Grundstück, insbesondere für die Schneeräumung der Wege und das Streuen bei Schnee und Eisglätte, verantwortlich. Darüber hinaus haben die meisten Kommunen die Räum- und Streupflicht hinsichtlich der öffentlichen Gehwege auf die Anlieger übertragen. So regelt zum Beispiel die Straßenreinigungs- und Sicherungsverordnung der Landeshauptstadt München, dass alle Grundstückseigentümer außerhalb des Mittleren Rings sowie des Kernbereichs von Pasing von Montag bis Samstag in der Zeit von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr (und an Sonn- und Feiertagen ab 8.00 Uhr) den angrenzenden Gehweg von Schnee freihalten, bei Glätte mit Sand oder Splitt (kein Salz!) streuen oder das Eis beseitigen müssen. Bei Nichteinhaltung kann die Stadt Bußgelder verhängen. Nur innerhalb des Mittleren Rings und im Kernbereich von Pasing wird der Winterdienst durch die Stadt selbst erledigt, die hierfür von den Anliegern Gebühren erhebt.

ÜBERTRAGUNG DES WINTERDIENSTES AUF DEN MIETER ODER EINEN DRITTEN

Von der Rechtsprechung ist anerkannt, dass es zulässig ist, die Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter oder einen Dritten (z.B. den Hausmeister oder einen privaten Winterdienst) zu delegieren. Bei der Beauftragung eines Dritten können die Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden. Voraussetzung für die Wirksamkeit einer solchen Übertragung ist jedoch, dass diese klar und eindeutig vereinbart wird. Dies geschieht

bei einer Übertragung auf den Mieter am besten im Mietvertrag selbst und nicht nur in der Hausordnung. Aufgrund der weitreichenden Konsequenzen der Winterdienstübertragung ist es zudem zu empfehlen, die Regelung drucktechnisch besonders hervorzuheben (z.B. durch Fettdruck). Zudem muss sich aus der Regelung für den Mieter auch eindeutig ergeben, wann und wie er seine Winterdienstpflichten zu erfüllen hat und dass er bei Nichterfüllung für Schäden haftet. Etwaige Unklarheiten gehen zu Lasten des Vermieters.

HAFTUNG BEI UNFÄLLEN

Kommt es infolge einer Nichterfüllung der Winterdienstpflichten zu einem Unfall, haftet der für die Verkehrssicherung Verantwortliche dem Geschädigten für alle Schäden. Daneben kommt eine strafrechtliche Haftung wegen fahrlässiger Körperverletzung in Betracht. War die Verkehrssicherungspflicht wirksam auf den Mieter oder einen Dritten übertragen, haftet zwar primär dieser gegenüber dem Geschädigten. Allerdings bleibt der Vermieter auch bei einer wirksamen Delegation des Winterdienstes für die regelmäßige Kontrolle und Überwachung der Einhaltung der Winterdienstpflichten verantwortlich. Hierzu muss er nachweisen (z.B. durch Fotos), dass er in regelmäßigen, nicht angekündigten Abständen Stichproben gemacht hat. Andernfalls bleibt er gegenüber dem Geschädigten in der Haftung. Da sich die Haftungsfrage häufig nicht sofort beantworten lässt, sollte der Vermieter, wenn er wegen eines Unfalls in Anspruch genommen wird, in jedem Fall umgehend seine Gebäudehaftpflichtversicherung informieren und das weitere Vorgehen, z.B. die Einschaltung eines Rechtsanwalts, mit dieser abstimmen.

Fazit

»Zwar ist es zulässig, die Räum- und Streupflicht auf den Mieter oder einen Dritten zu delegieren. Hierfür gelten jedoch strenge Anforderungen, deren Nichtbeachtung in der Regel dazu führt, dass die Übertragung unwirksam ist. Insbesondere muss für den Mieter klar erkennbar sein, wann und wie er zu räumen und zu streuen hat. Darüber hinaus muss der Vermieter auch bei einer wirksamen Übertragung regelmäßig durch Stichproben kontrollieren, ob der Winterdienst funktioniert. Andernfalls bleibt er dem Geschädigten gegenüber haftbar. Wird der Vermieter nach einem Unfall vom Geschädigten in Anspruch genommen, empfiehlt es sich, umgehend die Gebäudehaftpflichtversicherung zu informieren und ggf. qualifizierten Rechtsrat einzuholen.«

Die Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin liegt in Münchens historischem Zentrum, in bester Lage zwischen Maximiliansplatz und Theatiner Straße.



Dr. Enno Engbers

KONTAKT

Kanzlei Weiss Walter
Fischer-Zernin
Rechtsanwälte
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater
Kardinal-Faulhaber-Straße 10
D-80333 München
T +49 (0)89 290719 29
F +49 (0)89 290719 17
e.engbers@rae-weiss.de
www.rae-weiss.de



Bilder: © VPD – stock.adobe.com; Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, Harry Meister

