



# Ratgeber Winterpflichten

Zumindest in den Großstädten haben weiße Straßen und glatte Gehwege mittlerweile richtig Seltenheitswert bekommen. Und meist taut die ganze Pracht schnell wieder weg. Das geht meist schneller, als es den schlitten- oder schneemann-begeisterten Kindern lieb ist. Verlassen sollte man sich als Mieter jedoch lieber nicht darauf, wenn man vor unliebsamen Folgen sicher sein will. Wer die folgenden 10 Tipps beherzigt, kommt aber nicht so leicht ins Schleudern.

**Z**unächst einmal: Zu Besen und Schneeschaukel müssen Sie nur dann greifen, wenn es der Mietvertrag ausdrücklich so vorsieht. Meist steht das in der Hausordnung. Denn eigentlich ist das Schneeräumen Aufgabe der Kommunen. Die haben sie aber in ihren Ortssatzungen auf die Hauseigentümer abgewälzt. Und diese meist per Mietvertrag auf ihre Mieter. Ohne eine (miet-)vertragliche Regelung gibt es keine Pflicht zum Winterdienst!

**I**st die Räumspflicht wirksam auf die Mieter abgewälzt, muss die Regelung halbwegs gerecht sein. Üblich – aber keineswegs gerecht – sind Regelungen mit wöchentlichem Wechsel. Hier ist es reine Glücksache, ob es grade in der Woche, in der man selber dran ist, schneit oder nicht. Gerechter sind „Schneekarten“, die jeweils von einem Mieter an den anderen weitergereicht werden, wenn tatsächlich geräumt werden musste. Allerdings haben Sie den Nachteil, dass man schlechter planen kann, wenn man einen oder mehrere Tage nicht da ist. Aber auch Regelungen, nach denen nur die Parterre-Mieter Schnee räumen müssen, die anderen dafür andere Pflichten übernehmen, sind keineswegs selten.

**S**chwierig wird es, wenn einige Mieter mit älteren Mietverträgen nicht zum Winterdienst verpflichtet sind, während bei später hinzugezogenen Mietern eine entsprechende Klausel im Mietvertrag steht. Hier gilt: Das mag ungerecht sein, aber Vertrag ist Vertrag. Der Vermieter hat nämlich keine Möglichkeit, von den Mietern ohne Räumspflicht eine nachträgliche Änderung des Mietvertrages verlangen zu können. Allerdings heißt das nicht, dass nun die Mieter mit Schneeklausel im Vertrag für die ohne Klausel mit räumen müssen. Denn statt derer ist natürlich der Vermieter selber dran.

**D**as Gleiche gilt übrigens, wenn im Hause eine oder mehrere Wohnungen leer stehen. Statt der fehlenden Mieter müssen keineswegs die übrigen entsprechend öfter räumen, sondern der Vermieter springt ein. Schließlich fällt der Leerstand in seinen Verantwortungsbereich: Entweder ist er gewollt, oder er ist zumindest sein geschäftliches Risiko.

**V**or allem in größeren Wohnanlagen wollen Vermieterinnen – meist sind es ja Wohnungsbaugesellschaften – ein solches Risiko nicht eingehen, und regeln den Winterdienst von vorn herein hauptamtlich. Meist ist dann zum Beispiel der Hausmeister fürs Schneefegen zuständig. Die Kosten für diesen Winterdienst werden dann natürlich auf die Mieter umgelegt: Sie tauchen in

der Nebenkostenabrechnung auf. Das ist auch zulässig, wenn es im Mietvertrag so vereinbart wurde.

**I**mmmer wieder gibt es auch Streit über die Frage, ob ältere Mieter noch zum Schneeräumen verpflichtet werden können, wenn sie körperlich dazu nicht in mehr in der Lage sind. Die Mehrzahl der Gerichte – auch die in unserem Vereinsgebiet – urteilt hier: Ja, auch ältere Menschen können sich zumindest selbst um eine Vertretung bemühen. Sie können nicht automatisch erwarten, dass ihre Verpflichtung von Nachbarn übernommen wird. (Wenn Sie das ungerecht finden, versetzen Sie sich vielleicht einmal für einen Moment in die Situation eines jungen Paares mit Kind in einem Vier-Parteien-Haus, in dem sonst nur Senioren wohnen, mit denen sich das Paar vielleicht auch gar nicht besonders „grün“ ist, weil es schon mal Beschwerden über Kinderlärm gibt, dass aber ganz allein für alle Schnee fegen soll.)

**W**as geräumt werden muss, bestimmt auch der Mietvertrag: Meist der Gehweg vor dem Haus, der Weg zur Haustür und zu den Mülltonnen, manchmal auch zu den Garagen. Mit dem Schnee-zur-Seite-Schieben ist es oft nicht getan, hinterher muss gestreut werden. Dabei sind Auftau-Salze allerdings streng verboten – zu Recht, denn sie gelangen ins Grundwasser, machen Pflanzen kaputt! Granulat, Asche oder Sand sind ohnehin besser, denn sie wirken auch dann noch, wenn es Stunden später erneut friert. Achtung: Das Salz-streu-Verbot sollte man ernst nehmen – es droht Bußgeld!

**W**ann geräumt werden muss, steht meist auch im Vertrag, sonst aber in der Ortssatzung: Meist morgens ab 7.00 Uhr bis abends um 20.00 Uhr, normalerweise aber erst nach Ende des Schneefalls. Nur bei Dauerschneefall muss das Räumen im Laufe des Tages (nicht nachts!) wiederholt werden, und zwar auch von berufstätigen Mietern. Können sie der Pflicht selbst nicht nachkommen, müssen sie für Vertretung sorgen!

**D**as Räumgerät - Besen und Schneeschaukel sowie Streumaterial – muss normalerweise der Vermieter stellen, auch wenn der Mieter zum Räumen verpflichtet ist. Etwas Anderes müsste wiederum vereinbart sein. Eine solche Vereinbarung kann allerdings auch in einer jahrelangen Übung zu sehen sein.

**D**ie Vernachlässigung der Räum- und Streupflicht kann teuer werden: Kommt jemand auf dem ungeräumten Gehsteig zu Schaden, kann der Mieter wegen fahrlässiger Körperverletzung zur Verantwortung gezogen und zu Schadensersatz verurteilt werden. Das ist allerdings kein Freibrief für eilige Passanten: Man muss sich schon vorsichtig bewegen, wenn man sieht, dass nicht geräumt worden ist. Zur Sicherheit sollte man die Räumspflicht trotzdem ernst nehmen und lieber einmal zu viel als zu wenig fegen. Denn die Gerichte sind bei der Auslegung der Räumspflicht ziemlich streng!

## Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

**Büro Bochum:**  
Brückstraße 58  
44787 Bochum  
Tel.: 0234/961140  
Info-Ansage:

**Öffnungszeiten:**  
mo - do 9 - 18 Uhr  
fr 9 - 12 Uhr  
0234 / 9611414

**Büro Hattingen:**  
Bahnhofstraße 37  
45525 Hattingen  
Tel.: 02324/52524  
Internet: www.mieterverein-bochum.de

**Öffnungszeiten:**  
di 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
mi 9 - 12 + 13 - 18 Uhr  
do 9 - 12 + 13 - 15 Uhr

*Wir hoffen, dass die Informationen in diesem Ratgeber für Sie von Nutzen sind. Bedenken Sie aber, dass auch eine noch so große Fülle an allgemeinen Informationen niemals die persönliche Beratung ersetzen kann. Fälle unterscheiden sich in Details, Gerichte urteilen verschieden ...*

© Mieterverein Bochum, Hattingen und Umgegend e.V.

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck und Vervielfältigung in jeder Form, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung. **Stand: Juni 2010**