



Pflichten des Vermieters bei Eis und Schnee - News vom 26.01.2010 -

Bereits die ersten kalten Tage brachten Eis und Schnee. Angesichts der aus dieser Wettersituation entstehenden Gefahrenlagen stellt sich regelmäßig die Frage wozu genau der Vermieter bei einer winterlichen Witterungslage verpflichtet ist?

Der Vermieter muss dafür sorgen, dass die Zugänge zum Haus gefahrlos begangen werden können. Es genügt allerdings, wenn ein ausreichend breiter Streifen sowie die Zugänge zum Grundstück gestreut und von Schnee gesäubert werden. Die Streupflicht beginnt nach den örtlichen Verhältnissen mit dem Einsetzen des Tagesverkehrs, sie endet am Abend. Das Nachstreuen bei fortdauerndem Schneefall braucht erst nach angemessener Zeit zu erfolgen.

In der Rechtsprechung ist diesbezüglich anerkannt, dass der Vermieter bereits vor dem Eintritt der Gefährdungslage zum sog. „vorbeugenden Streuen“ verpflichtet sein kann, wenn mit hinreichender Sicherheit feststeht, dass es bald zu einer Glättebildung kommt (OLG Frankfurt AZ: 21 U 38/03).

Will der vom Schnee und Eis betroffene Mieter selbst reagieren und die Gefährdungslage beseitigen, so kann er – wenn der Vermieter nicht nach den oben genannten Grundsätzen reagiert hat – selbst oder durch eine dritte Person auf Kosten des Vermieters den Schnee beseitigen. Zwar muss dem säumigen Ver-

BERLIN

KNAACKSTRASSE 22/24
(AM WASSERTURM)
10405 BERLIN
FON 030 / 48 48 82 - 0
FAX 030 / 48 48 82 48
BERLIN@RKKM.DE

HAMBURG

HEUBERGREDDER 12
22297 HAMBURG
FON 040 / 521 08 70 0
FAX 040 / 521 08 70 10
HAMBURG@RKKM.DE

BRANDENBURG (HADEL)

KIRCHHOFSTRASSE 17
(VILLA REICHSTEIN)
14776 BRANDENBURG
TEL. +49 (0)3381 / 80 43 53-0
FAX +49 (0)3381 / 80 43 53-5
BRANDENBURG@RKKM.DE

DRESDEN

ROQUETTESTRASSE 55
01157 DRESDEN
FON 0351 / 4 40 06 30
FAX 0351 / 4 40 06 3
dresden@rkkm.de

RECHTSANWÄLTE *

OLIVER KISPERT LL.M.¹

TILO KRAUSE^{2, 3}

SEBASTIAN WEISS⁴

DIERK MEINRENKEN⁵

JÖRN FRANZ⁶

JAN HARTMANN

THORSTEN KRULL

Dr. Giorgio Reinheldt⁷

Dr. Uwe Mosig⁸

Henryk Füg

Jörg Dawidczak

STEUERBERATER

JEAN-PAUL WENDORFF

(StB i.S.d. § 58 S.1 StBerG)

FACHANWÄLTE

1 FA STEUERRECHT

2 FA FÜR ARBEITSRECHT

3 FA FÜR MIETRECHT UND

WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4 FA FÜR FAMILIENRECHT

5 FA FÜR VERKEHRSRECHT

6 FA FÜR ARBEITSRECHT

7 FA FÜR STEUERRECHT

8 FA FÜR STRAFRECHT

tragspartner grundsätzlich eine Nachfrist für die Erfüllung seiner Leistungen gesetzt werden, allerdings dürfte diese in vielen Fällen aufgrund der Gefahrenlage entbehrlich sein. Ein Anruf beim Hauswart sollte in jedem Fall investiert werden.

Ist ein Schaden eingetreten (z.B. nach Sturz), können dem geschädigten Mieter oder Passanten bei einem Versäumnis des Vermieters Schadenersatzansprüche zustehen.

Tilo Krause

Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht