



01|20

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im Januar 2020

Das neue Jahr fängt ja gut an!

Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,das ist der Vermieter-Brief Nr. 1 im neuen Jahr 2020. Ich hoffe sehr, dass Sie das Weihnachtsfest genießen konnten und mit **Zuversicht** ins Jahr 2020

gestartet sind.

Auch jetzt gehen uns die Vermieter-Themen nicht aus. Wir greifen gleich eine **gute Nachricht** für Vermieter auf: Nach einer repräsentativen **Umfrage** sind die meisten Mieter mit dem Verhältnis zu ihren Vermietern **zufrieden**. Nur große **Vermietungsgesellschaften** kommen nicht besonders gut weg ... Alles Wichtige zur Umfrage lesen Sie in der heutigen Ausgabe.

Für viel Gesprächsstoff in Juristenkreisen sorgte die Entscheidung des BGH zu „**www.wenigermiete.de**“. Hier ging es darum, ob eine sog. **Legal-Tech-Firma**, die „nur“ über eine Inkasso-Lizenz verfügt, überhaupt für Mieter Ansprüche gegen Vermieter geltend machen kann. Ergebnis: Kann sie! Also: Wenn Sie künftig **Post** vom Internet-Dienstleister **www.wenigermiete.de** erhalten, der sich im Namen Ihres Mieters meldet, sollten Sie das Schreiben nicht ignorieren, sondern sich **beraten** lassen.

Noch hat uns der Winter nicht fest im Griff. Doch wenn **Schnee und Eis** nicht nur den Autofahrern zu schaffen machen, sondern auch Fußgänger mit glatten Straßen ihre Mühe haben: Wie steht es in dieser Zeit dann mit Ihrer **Räum- und Streupflicht**? Welche **Uhrzeiten** gelten dann für den Winterdienst? Wie **breit der geräumte** Weg tatsächlich sein muss und wie Sie die leidige Pflicht wirksam auf Ihren Mieter **übertragen** können, haben wir gleich fürs neue Vermieterjahr für Sie zusammengestellt.

(Keinen) Hals- und Beinbruch wünsche ich Ihnen mit dieser Januar-Ausgabe

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Und also sprach der BGH: www.wenigermiete.de darf weiter Vermieter verklagen

Ein **Grundsatzurteil** hat der Bundesgerichtshof aktuell gefällt und das zur Frage: Inwieweit dürfen **Inkasso-Dienstleister** für Verbraucher handeln? Stellt ein **Mietpreisrechner** auf der Internet-Seite bereits eine unerlaubte Rechtsberatung dar?

Ob bei Mieterhöhung, Schimmel oder Schönheitsreparaturen: Im Streit mit ihrem Vermieter können Mieter ihre Interessen von Internet-Dienstleistern wie **www.wenigermiete.de** vertreten lassen. Die Tätigkeit des Unternehmens einschließlich Klage bei Gericht ist als Inkasso-Dienstleister durch das Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) gedeckt und keine unzulässige Rechtsberatung, entschieden die Karlsruher Richter.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 27.11.2019, VIII ZR 285/18

Konkret hat das Internet-Portal versucht, für einen Berliner Mieter eine möglicherweise zu hoch angesetzte Miete zu drücken.

Es geht um knapp 25 EUR monatlich im Zusammenhang mit der **Mietpreisbremse**. Das Unternehmen verlangt im Erfolgsfall 1/3 der ersparten Jahresmiete.

**Wer darf vor Gericht klagen?**

Die Richter am Landgericht in Berlin hatten die Klage noch abgewiesen. Sie hielten die Betreiber von **www.wenigermiete.de** – die Firma **Lexfox** – **nicht für klagebefugt** und argumentierten so: Die Rechtstätigkeit von **www.wenigermiete.de** darf nicht von einem Inkasso-Unternehmen durchgeführt werden. Dazu ist nur ein **Rechtsanwalt** oder eine **Anwaltskanzlei** befugt.

**Aktuell in dieser Ausgabe**

- 1 | **Und also sprach der BGH:**  
www.wenigermiete.de darf weiter Vermieter verklagen
- 2 | **Also doch – eine Umfrage zeigt's:**  
Mieter mit ihren privaten Kleinvermietern überdurchschnittlich zufrieden
- 2 | **„Aus Afrika?! Der kommt mir hier nicht rein.“**  
Das wird teuer für den Vermieter!
- 4 | **Mal wieder was Steuerliches:**  
Setzen Sie auch die Statikerkosten als Handwerkerleistung ab
- 5 | **Wenn uns der Winter fest im Griff hat:**  
Streuen und Schneeräumen gehören zur kalten Jahreszeit
- 7 | **Arbeitshilfe:**  
Wie Sie Ihren Mieter wegen unterlassener Räum- und Streupflicht abmahnen
- 8 | **Spieglein, Spieglein an der Wand:**  
Wer ist die teuerste Großstadt im Land?
- ! | **Service & more:**  
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:  
[https://www.haufe.de/vermieterbrief\\_archiv](https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv)

Das sieht der BGH aber anders: Sein Urteil hat für die Legal-Tech-Branche große Bedeutung.

### Was macht [www.wenigermiete.de](http://www.wenigermiete.de)?

Der Portalbetreiber sieht das so: Mieter in den größten Städten Deutschlands haben wenig Chancen, ihre Rechte wie z. B. mit der **Mietpreisbremse** durchzusetzen. Das Online-Portal **unterstützt** sie dabei. Auf der Webseite des Betreibers können Mieter **kostenfrei prüfen**, ob ihre Miete oder eine Mieterhöhung richtig sind.

Ist das nicht der Fall, **schreibt** [www.wenigermiete.de](http://www.wenigermiete.de) den Vermieter an und versucht, die zu viel gezahlte Miete **zurückzufordern**. Gelingt das außergerichtlich nicht, **klagt** das Portal im Na-

men des Mieters gegen dessen Vermieter. Das **Kostenrisiko** übernimmt dabei der Betreiber des Internetportals.

### Was sind eigentlich Legal-Techs?

Das Wort „Legal-Tech“ setzt sich aus den englischen Begriffen für **Recht** und **Technologie** zusammen. Gemeint ist damit die Automatisierung von juristischen Prozessen, womit schnell und kostengünstig das Recht von Verbrauchern durchgesetzt wird.

Viele Legal-Techs **funktionieren** so: Der Verbraucher hat einen rechtlichen Anspruch und gibt den an das Legal-Tech-Unternehmen ab. Das fordert den Anspruch im Namen des Verbrauchers bei der Gegenseite ein. Zahlen die Firmen, ist der Fall abgeschlossen, ansonsten klagt

das Legal-Tech-Unternehmen die Forderung ein. Im Prinzip ist das **Inkasso für den Verbraucher**.

### Mein Tipp

#### Guter Rat ist nicht immer teuer

Sollten Sie als Vermieter künftig Post von [www.wenigermiete.de](http://www.wenigermiete.de) erhalten mit der Forderung, dass Ihre Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt, sollten Sie das ernst nehmen. Mit dem Argument, das Internet-Portal darf die Ansprüche Ihres Mieters gar nicht geltend machen, kommen Sie nicht mehr durch. Gehen Sie besser auf Nummer sicher und holen sich in diesen Fällen anwaltlichen Rat ein.

## Also doch – eine Umfrage zeigt's: Mieter mit ihren privaten Kleinvermietern überdurchschnittlich zufrieden

Mieter von privaten Kleinvermietern sind mit ihren Mietverhältnissen überdurchschnittlich zufrieden. Das belegt eine repräsentative **Umfrage**, die das Meinungsforschungsunternehmen Civey im Auftrag von **Haus & Grund Deutschland** durchgeführt hat.

Sie zeigt besonders: Private Vermieter sind vor allem an **guten Mietverhältnissen** interessiert und das gelingt ihnen auch weitestgehend.

Die **persönliche Beziehung** zwischen Vermieter und Mieter ist eine völlig andere als bei großen Wohnungsunternehmen.

Das zahlt sich bei der **Zufriedenheit** der Mieter aus:

- 36,7 % aller Befragten gaben an, mit ihrem Vermieter sehr zufrieden zu sein.
- Weitere 37 % sind eher zufrieden.
- 13,8 % sind unentschieden.

In der Gruppe der Mieter, die in Wohnungen von **privaten Kleinvermietern** leben – das sind 60 % der Befragten – ist die Zufriedenheit noch höher:

- 47,5 % dieser Mieter sind sehr zufrieden,
- 27,8 % eher zufrieden.

Die repräsentative Umfrage wurde zwischen dem 31. Oktober und dem 1. November 2019 unter 2.500 Mietern in Deutschland durchgeführt.

## „Aus Afrika?! Der kommt mir hier nicht rein.“ Das wird teuer für den Vermieter!

Wegen **Diskriminierung** eines **aus Afrika** stammenden Interessenten muss ein Wohnungsvermieter aus dem bayrischen Augsburg 1.000 EUR Entschädi-

gung zahlen. Das entschied das dortige Amtsgericht. Der Vermieter gab ein Zeitungsinserat auf, in dem er **nur „Deutsche“** als Mieter suchte. Anrufe des Be-

werbers waren erfolglos, obwohl die Wohnung nach wie vor frei blieb. Der in München lebende und **aus Burkina Faso** stammende Mietbewerber klagte

deshalb in einem Zivilverfahren gegen den vermietenden Hausbesitzer – und zwar wegen eines Verstoßes gegen das **Gleichbehandlungsgesetz**. Der Amtsrichter sah das genauso und gab dem „Verstoßenen“ recht.

**Fundstelle:**

AG Augsburg, Urteil v. 10.12.2019,  
20 C 2566/19

Er hielt es nicht für zulässig, alle „**Nicht-Deutschen**“ von einem etwaigen Vertragsverhältnis **auszuschließen**. Der 81-jährige Vermieter begründete seine Vorgehensweise damit, dass er in seinem Haus einmal Ärger mit einem angeblich türkischen Drogendealer gehabt hatte. Das ließ der Richter aber nicht gelten: „*Verbrechen und Vergehen werden von Menschen begangen, nicht von Staatsangehörigen*“, so sein mahnender Hinweis.

Und als weitere Folge drohen ihm ein **Ordnungsgeld** oder sogar **Ordnungshaft** wegen möglicher **Wiederholungsgefahr**, sollte er als Vermieter künftig wieder in ähnlicher Art und Weise vorgehen.

### Also beachten Sie als Vermieter unbedingt das AGG

Das ist das deutsche **Antidiskriminierungsgesetz**. Nach diesem „Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz“ ist es der Vermieter, der **beweisen** muss, dass er sich nicht diskriminierend verhalten hat. Entscheidend ist somit nicht mehr alleine, dass alle Menschen gleich behandelt werden, sondern, dass der Einzelne das auch **vor Gericht** beweisen kann.

Gerade bei der Suche und Auswahl neuer Mieter können Vermieter schnell in die **AGG-Fälle** tappen! Anwendung findet das Gesetz, sobald Sie Ihr Mietobjekt **öffentlich anbieten**, also in einer Zeitung inserieren, eine Anzeige im Internet oder auf einem Vermietungsportal schalten. Dagegen ist das AGG nicht anzuwenden,

wenn Sie Ihre Vermietungsabsicht **nicht öffentlich** machen, z. B. wenn die Wohnung ausschließlich einer Person **persönlich** angeboten wird.

Für den **privaten** Vermieter **von weniger als 50 Wohnungen** im Bestand gilt es, 2 besondere **Diskriminierungstatbestände** zu beachten: Nach dem AGG drohen dem privaten Vermieter Schadensersatz- und Unterlassungsklagen, wenn er bei der Vermietung von Wohnraum einen Mietinteressenten wegen

- dessen „**Rasse**“ oder
- „**ethnischen** Herkunft“ diskriminiert.

Unter dem Begriff **Ethnie** versteht man eine Gruppe von Personen, welche derselben Sprachgruppe, Kultur oder Religion angehört.

### Ausnahmen bestätigen die Regel

Das AGG müssen Sie als privater Vermieter im Hinblick auf die beiden Diskriminierungstatbestände „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ grundsätzlich **immer** beachten. Es existieren nur 3 Abweichungen: 1 Verschärfung und 2 Ausnahmen.

**Verschärft** wird das AGG durch höhere Anforderungen in Gestalt **zusätzlicher** Diskriminierungstatbestände:

- Geschlecht,
- Religion,
- Alter,
- Behinderung und
- sexuelle Identität.

Das gilt für alle Vermieter, die **mehr als 50 Wohnungen** vermieten.

Nicht anzuwenden ist das AGG darüber hinaus, wenn die zu vermietende Wohnung

- in demselben **Haus** oder auf demselben **Grundstück** liegt wie die Wohnung, in der Sie als Vermieter oder einer Ihrer Familienangehörigen (z. B. Eltern, Kinder, Geschwister oder Großeltern) wohnen oder

- ein besonderes **Nähe-** bzw. **Vertrauensverhältnis** besteht.

### Wohnungsbesichtigung? Dann achten Sie darauf, was Sie sagen

Auch bei der Wohnungsbesichtigung sollten Sie keinerlei Äußerungen von sich geben, wonach Sie bestimmte **Personen oder Personengruppen bevorzugen** („*Wir vermieten nur an Ehepaare.*“) bzw. für Sie bestimmte **Zielgruppen** („*Wir vermieten nicht an Ausländer.*“) nicht infrage kommen. Andernfalls könnte ein Interessent, der nicht zur bevorzugten bzw. einer nicht infrage kommenden Zielgruppe gehört – wie der Mietbewerber aus Augsburg, daraus den **Vorwurf einer Diskriminierung** gegen Sie konstruieren.

### Gehen Sie auf Nummer sicher: Verlangen Sie eine Mieter-Selbstauskunft

Als Anbieter sollten Sie Bewerber für Ihre Wohnung keinesfalls im Voraus ablehnen und daher jedem, d. h. auch solchen, die für Sie als Mieter – aus welchen Gründen auch immer – nicht infrage kommen, ein **Selbstauskunftsformular** übergeben mit der Bitte, das vollständig ausgefüllt und bis zu einem bestimmten Termin an Sie zurückzugeben.

Werden die in dem Selbstauskunftsbogen enthaltenen **zulässigen Fragen** nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig beantwortet, ist das für Sie als Wohnungsanbieter bereits ein **sachlicher Grund**, den Bewerber ohne Verstoß gegen das AGG abzulehnen.

### Diese sachlichen Argumente stehen Ihnen zur Seite

Sachliche **Ablehnungsgründe** können auch aus den Angaben des Bewerbers in seiner Selbstauskunft bzw. aus daraus resultierenden Nachfragen von Ihnen genutzt werden:

- mangelnde Solvenz,
- kein zum Bezahlen von Miet- und Betriebskosten ausreichendes Einkommen,
- andere Bewerber mit besserer Solvenz,
- negative Auskünfte des Vorvermieters, der Bank des Bewerbers (Bankauskunft), der SCHUFA oder einer Auskunft, bei der im Rahmen eines sog. Solvenzchecks Daten über die Solvenz des Bewerbers abgefragt werden können,
- unerwünschte Haustierhaltung,
- unerwünschte teilgewerbliche Nutzung der Wohnung,
- Uneinigkeit über Mietdauer, Miethöhe, Kautions/Bürgschaft, umlegbare Betriebskosten.

halb von **2 Monaten** geltend gemacht werden. **Nach Ablauf** dieser Frist kann der Benachteiligte seinen Anspruch nur noch dann stellen, wenn er ohne Verschulden verhindert war, die Frist einzuhalten.

### Darauf sollten Vermieter achten!

Wenn Sie eine Wohnung zur Vermietung anbieten, sollten Sie bei den Bewerbungsgesprächen und Wohnungsbesichtigungen eine **dritte Person** hinzuziehen, die nicht Vertragspartner ist und daher im Streitfall **als Zeuge** aussagen kann.

Lassen Sie sich **nicht** in ein **persönliches Gespräch** verwickeln und äußern Sie sich ausschließlich zu Umständen, die die Wohnung selbst betreffen.

### Wann AGG-Verstöße verjähren

Ansprüche wegen eines Verstoßes gegen die AGG-Bestimmungen müssen inner-

### Mein Tipp

#### Köpfchen statt Bauchgefühl entscheidet

Die Auswahl eines Mieters unter diversen Mitinteressenten müssen Sie nachweislich aufgrund von Kriterien fällen, die keinen diskriminierenden Charakter haben. Eine Bauchentscheidung ist künftig nicht mehr sicher! Als Entscheidungskriterien können Sie die Solvenz des Mieters, seine berufliche Tätigkeit, sein bisheriges Mietverhalten oder die Häufigkeit der Umzüge in den letzten Jahren heranziehen. Damit Sie diese Informationen überhaupt erhalten, lassen Sie sich eine Selbstauskunft von jedem der Mietbewerber ausgefüllt übergeben.

## Mal wieder was Steuerliches: Setzen Sie auch die Statikerkosten als Handwerkerleistung ab

In der Einkommensteuererklärung können Sie bis zu **20 % der Aufwendungen** für Handwerkerleistungen zur Renovierung, Erhaltung oder Modernisierung geltend machen. Ihre Steuerzahlung kann so um max. **1.200 EUR** gesenkt werden. Wände streichen, Fliesen erneuern, Bad modernisieren – hier ist auf den ersten Blick klar, was eine **Handwerkerleistung** ist. Gerichtlich war zu klären, ob auch ein **Statik-Gutachten** steuermindernd angesetzt werden kann. Mit der Frage setzte sich das Finanzgericht Baden-Württemberg auseinander: Ein Ehepaar ließ in seinem Wohnhaus die Holzstützen im Dachgeschoss durch **Stahlstützen** ersetzen. Der beauftragte Handwerker erklärte, dass dafür vorab eine **statische Berechnung** unbedingt erforderlich ist. Deshalb ließen die Hausbesitzer eine entsprechende Berechnung durchführen, was der Statiker mit rund 535 EUR in Rechnung stellte.

### Finanzamt meint: Gutachterkosten sind nicht steuerlich begünstigt

Davon setzte das Ehepaar 20%, also 107 EUR in seiner Einkommensteuererklärung als Handwerkerleistung an. Das Finanzamt blockte das ab mit der Begründung: Es handelt sich um reine **Gutachterkosten**, nicht um steuerlich begünstigte Handwerkerleistungen. Das sahen die Finanzrichter aus Baden-Württemberg anders und gaben dem klagenden Ehepaar recht. Im Fall der Eheleute sind die Gutachterkosten eine **Nebenleistung** der Handwerkerleistung, die für den Austausch der Stützbalken **erforderlich** war und **nicht** davon **getrennt** werden kann.



#### Fundstelle:

FG Baden-Württemberg, Urteil v. 4.7.2019, 1 K 1384/19

### Der BFH hat nun das letzte Wort

Allerdings ist das steuerzahlerfreundliche Urteil noch **nicht rechtskräftig**, da das Finanzamt **Revision** zum Bundesfinanzhof eingelegt hat (Az. VI R 29/19).

### Mein Tipp

Sollte bei Ihnen vor der Baumaßnahme ebenfalls eine statische Berechnung zwingend erforderlich gewesen sein, können Sie sich auf das Urteil des FG Baden-Württemberg stützen und Ausgaben für den Statiker in Ihrer Steuererklärung ansetzen. Wenn Ihr Finanzamt die Ausgaben nicht akzeptiert, erheben Sie Einspruch gegen Ihren Steuerbescheid und verweisen Sie auf das laufende Gerichtsverfahren beim Bundesfinanzhof.

## Wenn uns der Winter fest im Griff hat: Streuen und Schneeräumen gehören zur kalten Jahreszeit

Wenn der Schnee das ganze Land in eine zart-weiße Decke hüllt, sieht es zwar schön aus, bedeutet für die meisten Hauseigentümer und viele Mieter aber auch eine ganze Menge Arbeit. **Morgens** nach dem Aufstehen heißt es dann erst einmal: **Schnee wegräumen**.

Kommt die Winterzeit, werden wir in der Redaktion von unseren VermieterBrief-Lesern immer wieder gefragt: Wann und in welchem **Umfang** muss überhaupt geräumt werden? Muss man **nachts** aufstehen, nur um den Schnee wegzuschaukeln? Welche **Ausnahmen** von der Räum- und Streupflicht gibt es? Welches **Streugut** ist beim Winterdienst erlaubt? Eine ganze Menge Ungeklärtes und hier einige Antworten darauf.

Unter der „**Räum- und Streupflicht**“ verstehen die Juristen die sog. **Verkehrssicherungspflicht** bei Schnee und Glätte. Sie dient dazu, Unfälle zu vermeiden. Unterschieden wird diese Verpflichtung zum einen für **private** Grundstücke und zum anderen für **öffentliche** Wege.

Grundsätzlich sind Grundstückseigentümer und Vermieter fürs Beseitigen von Schnee und Eis **verantwortlich**. Die Verkehrssicherungspflicht zwingt den Eigentümer, sein **Grundstück** und die angrenzenden öffentlichen **Gehwege** schnee- und eisfrei zu halten, damit Passanten nicht darauf ausrutschen und sich verletzen können.

### Schneeräumen ist nichts für Langschläfer

Die detaillierten Vorgaben, wann, wo und wie zu räumen ist, finden Sie in der **Ortssatzung** Ihrer Stadt oder Gemeinde. Die ist allerdings nicht einheitlich geregelt. In den meisten Kommunen **beginnt**

werktags die Streupflicht morgens um 6.00 Uhr bzw. 7.00 Uhr und **endet** abends um 20.00 Uhr bzw. 21.00 Uhr. An **Sonn- und Feiertagen** beginnt sie 1 bis 2 Stunden später.

### Nachts muss nicht geräumt sein

Die Räumspflicht steht immer unter dem Vorbehalt der Verhältnismäßigkeit. Niemand kann den Eigentümer oder den Mieter zwingen, bei **nächtlichem Schneefall** aufzustehen und den Weg freizumachen.

### Früher Vogel räumt den Weg

Das Oberlandesgericht Koblenz sagt aber, dass Eigentümer ihr Grundstück **vor 6.00 Uhr** räumen müssen, wenn Passanten dieses schon früher betreten. Bei Glatteisbildung besteht grundsätzlich **sofortige** Streupflicht.



#### Fundstelle:

OLG Koblenz, Urteil v. 29.4.2015, 5 U 147/14

Für Räumen und Streuen gilt aber auch: **Lokale Ausnahmen** sind möglich.

### Auf schmalen Pfaden

Während des gesamten Zeitraums müssen der ans Grundstück grenzende **Gehweg** und der **Zugang** zum Hauseingang in einer Breite von 1,20 m bis 1,50 m geräumt sein. Für die **Wege zu Mülltonnen** oder **Parkplätzen** genügt schon ein schmaler eisfreier Pfad von rund einem halben Meter Breite.

### Wie oft Sie raus müssen

Bei **anhaltendem** Schneefall muss im Laufe des Tages auch **mehrfach** gefegt und gestreut werden.

### Streupflicht: Achtung beim Verwenden von Salz!

Das Ausbringen von **Streusalz** ist vielerorts nur den Stadtreinigungen erlaubt – auch wenn in Baumärkten das Streusalz für jedermann zum Kaufen angeboten wird. Es sollte in jedem Fall bei der Kommune nachgefragt werden, ob tatsächlich Streusalz eingesetzt werden kann.

Als weiteres Streumittel wird auch **Splitt** oder **Asche** empfohlen. Ungeeignet sind allerdings **Hobelspäne**. Das erklärte die Arbeitsgemeinschaft Verkehrsrecht des Deutschen Anwaltsverein (DAV) und verweist auf ein Urteil des Oberlandesgerichts Hamm: Rutscht ein Passant aus, muss der Hauseigentümer den Schaden bezahlen.

Ein Sachverständiger hatte für den Prozess festgestellt, dass sich Hobelspäne mit Feuchtigkeit vollsaugen und **rutschig** werden. Im verhandelten Fall wurde der verunglückten Passantin allerdings eine Mitschuld von 50 % auferlegt. Sie ist auf einer erkennbar nicht ausreichend gestreuten Fläche gestürzt. Damit hat sie selbst die gebotene Vorsicht außer Acht gelassen.



#### Fundstelle:

OLG Hamm, Urteil v. 24.11.2014, 6 U 92/12

### Wer im Schadensfall haftet

Ein einfaches **Warnschild** mit dem Schriftzug „Privatweg – Betreten auf eigene Gefahr“ **entbindet nicht** von der Pflicht zum Winterdienst. Es verlangt von Passanten lediglich eine besondere **Vorsicht**, was im Schadensfall vor Gericht wichtig sein kann, wenn es um das Mitverschulden des Geschädigten geht.

Kommt es wegen nicht durchgeführter Räum- und Streupflicht zu einem Unfall, hat der Verletzte einen Anspruch auf **Schmerzensgeld** und Ersatz seines **Schadens**.

Im Einzelfall prüfen die Gerichte auch immer ein **Mitverschulden** des geschädigten Fußgängers. Wenn die Witterungsverhältnisse Glätte vermuten lassen, müssen Fußgänger **selbst aufpassen**. Bei Unfällen auf schnee- oder eisglattem Gehweg **mindern** die Gerichte dann oftmals den Schadensersatzanspruch – meist zwischen 20% bis 50%.

### **Befreit von Eis und Schnee sind Dach und Rinne?**

**Eiszapfen** an der Regenrinne oder eine dicke **Schneeschicht** auf den Dachziegeln können sich bei Witterungsschwankungen lösen, herunterfallen und vorbeilaufende Passanten schwer verletzen. Auch dafür tragen Hausbesitzer Verantwortung und müssen deshalb das Dach räumen.

Allerdings müssen sich die Eigentümer dabei nicht **selbst in Gefahr** bringen. Ist das Entfernen nicht ohne Probleme möglich, ist es auf jeden Fall besser, ein **Warnschild** oder sogar eine **Absperrung** anzubringen.

### **Schneefanggitter nur dort, wo vorgeschrieben oder ortsüblich**

Sie sind auch grundsätzlich nicht verpflichtet, das Gebäude mit einer Einrichtung vor **Dachlawinen** zu schützen. Das ist aber dann anders, wenn in der Satzung der Gemeinde oder in einer Landesbauordnung **Schneefanggitter vorgeschrieben** werden oder wenn solche Einrichtungen **ortsüblich** sind.

Und das gilt auch, wenn es wegen der starken **Dachneigung** und den **örtlichen Wetterverhältnissen** immer wieder zu Dachlawinen kommt. Auf eine all-

gemein erkennbare Gefahrenlage (z.B. Dachlawinen nach vorangegangenem starkem Schneefall) müssen Sie aber nicht hinweisen. Denn die Verkehrssicherungspflicht des Gebäudeeigentümers besteht nur **im Rahmen des Zumutbaren** und sollte nicht überspannt werden.

### **Räumen und Streuen auch auf dem Gehweg**

Grundsätzlich ist der Hauseigentümer auf den **privaten Zugangswegen** bzw. der **Zufahrt** zum Grundstück zum Räumen und Streuen verpflichtet. Die Räum- und Streupflicht für den **öffentlichen** Straßenraum und Gehweg obliegt dagegen der Stadt oder der Gemeinde.

Allerdings haben die Kommunen die Möglichkeit, diese Verpflichtung **per Satzung** auf die Grundstückseigentümer zu **übertragen**. Wenn die Gemeinde das nicht festgelegt hat, ist der Hausbesitzer nur verpflichtet, **bis zur Grundstücksgrenze** tatsächlich zu räumen. Das hat der BGH zugunsten der Grundstückseigentümer entschieden.



#### **Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 21.2.2018, VIII ZR 255/16

Wenn Sie Zweifel haben bezüglich Ihrer Räum- und Streuverpflichtung für öffentliche Gehwege, die an Ihrem Grundstück vorbeiführen, sollten Sie sich auf jeden Fall bei Ihrer Kommune erkundigen, wie die das örtlich geregelt hat.

### **Das Schneeräumen auf Dritte übertragen**

Hauseigentümer können ihre Verkehrssicherungspflicht auch **auf Dritte** übertragen. In Mehrparteienhäusern übernimmt die Schneeräumung meist ein **Hausmeister** oder ein **gewerblicher Dienstleister**.

**Mieter** können dazu herangezogen werden, wenn das von Anfang an **im Miet-**

**vertrag** wirksam vereinbart ist. Die Pflicht kann auch über die allgemeine **Hausordnung** auf die Mieter übertragen werden, sofern sie ausdrücklich Bestandteil des Mietvertrags ist.

Unzulässig ist es aber, die Räum- und Streupflicht nur **auf bestimmte Mieter** zu übergeben. Legt ein Mietvertrag beispielsweise fest, dass nur die Bewohner der **Erdgeschosswohnungen** streuen müssen, benachteiligt das die betroffenen Mietparteien unangemessen. Eine solche Klausel im Mietvertrag ist deshalb unwirksam.

### **Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser**

Der Vermieter als Eigentümer ist auch beim Übertragen der Räum- und Streupflicht auf seine Mieter nie ganz selbst von diesen Pflichten befreit. Er muss **kontrollieren**, ob die ihrer Verpflichtung auch nachkommen und sie ggf. **abmahn**en, wenn sie das nicht tun. Kommt er seiner Prüfpflicht nicht nach, kann auch er bei einem Unfall dafür schadensersatzpflichtig werden.



#### **Mein Tipp**

### **Kontrollieren und protokollieren Sie**

Damit Sie im Ernstfall nachweisen können, Ihrer Kontroll- und Prüfpflicht nachgekommen zu sein, sollten Sie Protokoll darüber führen, ob und wann Sie Kontrollen durchgeführt haben. Nur durch solch ein umfängliches Vorgehen entgehen Sie im Schadensfall als Vermieter bzw. Eigentümer einer persönlichen Haftung dem Geschädigten gegenüber.

### **Wer die Schneeschaukel zahlt**

Nicht abschließend juristisch geklärt ist, wer das **Material** für die Räumung – also Streumittel, Eimer und Schaufel – an-

schaffen und bezahlen muss. Es gibt durchaus Gerichte, die hier den Vermieter in der Pflicht sehen. Ein höchstrichterliches Urteil zu dieser Frage gibt es nicht. Um Streit vorzubeugen, sollte die Frage, wer die benötigten Arbeitsmittel kaufen muss, ebenfalls **im Mietvertrag** geklärt sein.

### Was ist bei der Räumspflicht „verhältnismäßig“?

Egal, ob sie vom Mieter oder Eigentümer zu erfüllen ist: Die Verkehrssicherungspflicht und mit ihr auch die Räum- und Streupflicht unterliegt dem **Grundsatz der Verhältnismäßigkeit**. Nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg besteht die Räumspflicht beispielsweise nicht während **anhaltenden Schneefällen** und beginnt auch nicht unmittelbar danach. Die zum Winterdienst verpflichtete Partei darf demnach eine halbe Stunde lang abwarten, ob noch weiterer Schnee fallen wird.

**Fundstelle:**  
 § OLG Naumburg, Urteil v. 11.5.2012, 10 U 44/11

### Sind Sie verhindert, müssen andere ran

Einig sind sich die Gerichte darin, dass **Abwesenheit** – z.B. wegen einer Urlaubsreise – die Anwohner nicht von ihrer Räum- und Streupflicht befreit. Wer in den **Skurlaub** fährt, muss sich zuvor eine Vertretung besorgen, die für ihn einspringt, falls Schnee fällt.

Das gilt grundsätzlich auch, wenn Sie oder Ihr Mieter wegen **Krankheit** oder **Alter** nicht mehr den Schneeschieber schwingen können. Ist es Ihnen aber unmöglich, einen Vertreter zu finden, sind Sie wegen „Unmöglichkeit“ von der Räum- und Streupflicht befreit, so das Landgericht Münster: Der **Gesundheitszustand** eines **Schwerbehinderten** hatte sich so verschlechtert, dass er selbst nicht mehr räumen konnte. Aus wirtschaftlichen Gründen fand sich für das kleine Grundstück



#### Arbeitshilfe:

#### Wie Sie Ihren Mieter wegen unterlassener Räum- und Streupflicht abmahnen

Herr/Frau  
 (Name und Anschrift des Mieters)

\_\_\_\_\_

(Ort/Datum)

Mietverhältnis: \_\_\_\_\_

**Hier: Abmahnung wegen nicht ausgeführter Räum- und Streupflichten**

Sehr geehrte/r \_\_\_\_\_,

bedauerlicherweise musste festgestellt werden, dass Sie zum wiederholten Mal Ihrer mietvertraglich übernommenen Räum- und Streupflicht nicht nachgekommen sind. Nach den mietvertraglichen Vereinbarungen haben Sie den Winterdienst übernommen und dazu bei entsprechender Witterung wie folgt und zu den nachstehend genannten Zeiten zu räumen und zu streuen:

\_\_\_\_\_

Zu folgenden Zeitpunkten sind Sie dieser vertraglich übernommenen Verpflichtung nicht nachgekommen, ohne dass dies entschuldigt wäre:

\_\_\_\_\_

Durch das Unterlassen des Winterdienstes riskieren Sie nicht nur, für entstehende Sach- und Körperschäden verunfallender Dritter einstehen zu müssen, sondern Sie verstoßen in erheblichem Maße gegen Ihre Verpflichtung aus dem Mietverhältnis, weshalb ich Sie auffordern muss, künftig den Winterdienst in vereinbartem Umfang auszuführen oder erforderlichenfalls ausführen zu lassen.

Zudem werden Sie hiermit aufgefordert, künftig Ihre sich aus den mietvertraglichen Vereinbarungen ergebenden Verpflichtungen korrekt zu erfüllen. Als Vermieter bin ich verpflichtet, dies zu überprüfen und Sie anzuhalten, Ihren vertraglich übernommenen Pflichten uneingeschränkt nachzukommen.

Kommen Sie dieser Aufforderung nicht nach und muss erneut festgestellt werden, dass Sie die Ihnen obliegende Räum- und Streupflicht unterlassen, müssen Sie weitere Konsequenzen für das bestehende Mietverhältnis, insbesondere dessen außerordentliche fristlose Kündigung befürchten. Zudem müssen Sie befürchten, dass ich erforderlichenfalls auf Ihre Kosten ein Fachunternehmen mit der Durchführung der Räum- und Streuaufgaben beauftragen werde.

Mit freundlichen Grüßen

(Vermieter/in)

auch **kein gewerblicher Winterdienst**. In diesem besonderen Fall haftete der Eigentümer nicht für den Schaden eines verunglückten Passanten.

**Fundstelle:**  
 § LG Münster, Urteil v. 26.1.2006, 8 S 263/05

### Was tun, wenn der Mieter nicht will?

Verstößt Ihr Mieter gegen seine Räum- und Streupflichten, können Sie ihn **abmahnen**. Kann er seiner Verpflichtung deswegen nicht nachkommen, weil er z.B. **berufstätig** oder **im Urlaub** ist, muss er für die Zeit seiner Abwesenheit eine **Vertretung** besorgen.

Wenn er seiner Pflicht weiterhin nicht nachkommt, können Sie auch einen **gewerblichen Räumdienst beauftragen** und die Kosten hierfür Ihrem Mieter auferlegen. Da das Nichtbeachten der Räum- und Streupflicht die Pflichten aus seinem Mietvertrag verletzt, ist der Mieter entsprechend abzumahnen. Nach **mehreren** erfolglosen **Abmahnungen** kommt dann auch eine **Kündigung** des Mietverhältnisses in Betracht.

### Welche Versicherung zahlt bei Glatteis-Unfällen?

Grundsätzlich kommt die **Haftpflichtversicherung** für Schäden auf, die einem Dritten fahrlässig zugefügt werden –

eben, weil man etwa seiner Schneeräumpflicht nicht nachgekommen ist. Der Haftpflichtversicherer wehrt zudem auch **ungerechtfertigte** Ansprüche ab, die an den Versicherten gestellt werden. Das wäre etwa dann der Fall, wenn jemand trotz geräumter und gestreuter Gehwege ausrutscht – dafür haftet nämlich nicht der Grundstückseigentümer.

### Gebäudeversicherung um Elementarschadenschutz erweitern

Versicherungsexperten raten dazu, Gebäudeversicherungen um den sog. **Elementarschadenschutz** zu erweitern. Damit sind dann neben Überschwemmungsschäden beispielsweise auch Schadensfälle

durch „**Schneedruck**“ versichert, wenn besonders viel Schnee gefallen ist.

Gerade bei **Flachdächern** ist Schneelast eine nicht zu unterschätzende Gefahr. Bei starken Schneefällen sollten Eigentümer und Nutzer solcher Gebäude darauf achten, dass auch das Dach regelmäßig vom Schnee geräumt wird.

## Spieglein, Spieglein an der Wand: Wer ist die teuerste Großstadt im Land?

Es ist durchaus bekannt: Wohnen in **Stuttgart** kostet mehr als anderswo. Eine neue Auswertung zeigt jetzt aber, dass die schwäbische Metropole bei den Mietpreisen die bisher teuerste Stadt, nämlich **München**, eingeholt hat. Diese war seit 20 Jahren in der Rangliste mit den teuersten Mieten im sog. **Mietspiegelindex** führend.

Die **Auswertung** wird jedes Jahr vom Forschungsunternehmen F&B erstellt, das die offiziellen **Mietspiegel** von 351 deutschen Städten ab 20.000 Einwohnern **vergleicht**.

### Stuttgart ist teurer als München

Die teuerste Großstadt für den Mieter ist erstmals Stuttgart und nicht München. Die Stuttgarter zahlen durchschnittlich **10,41 EUR pro m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete**

für ihre Wohnungen und liegen damit um 48% über den 7,04 EUR pro m<sup>2</sup>, die in den Mietspiegelstädten insgesamt im Durchschnitt gezahlt werden. München rutscht demnach auf den 6. Rang. Dort zahlen Mieter durchschnittlich 9,74 EUR pro m<sup>2</sup> Netto-Kaltmiete.

### Hohe Mieten auch im Umland

Zu den teuersten 10 Städten zählt der Mietspiegelindex 2019 auch noch 4 weitere Orte **im Raum Stuttgart**: Leinfelden-Echterdingen (Rang 3), Tübingen (Rang 7), Ludwigsburg (Rang 8) und Ditzingen (Rang 10).

Die **teuerste Kommune** Deutschlands ist erneut Münchens „kleiner Nachbar“ **Karlsfeld** im Landkreis Dachau mit einer durchschnittlichen Netto-Kaltmiete von 10,86 EUR pro m<sup>2</sup>.

### So wird das nix: Baugenehmigungen gehen 2019 zurück

Im Jahr 2019 wurden zwischen Januar und September 257.900 **Wohnungen** genehmigt. Das sind 1,9 % weniger als 2018 im Vergleichszeitraum. Bei den **Zweifamilienhäusern** sank die Genehmigungsrate um 4,7 % und bei den **Mehrfamilienhäusern** um 3,2 %. In **Berlin** sanken die Genehmigungen für Mehrfamilienhäuser sogar um 20 %.

### Was sind die Gründe für den Rückgang?

Im Wesentlichen liegen die Gründe darin:

- **Bauland ist knapp und teuer.**
- Die **Baukosten** sind relativ hoch und
- die Behörden kommen teilweise mit den Genehmigungen aufgrund personeller Schwierigkeiten nicht nach.

#### IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2020  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Sandra Dittert,  
Jörg Frey, Birte Hackenjohs,  
Dominik Hartmann, Markus  
Reithwiesner, Joachim Rotzinger,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen