

## Neues vom Bundesgerichtshof

### Räum- und Streupflichten des Eigentümers

Die Räum- und Streupflicht des Eigentümers endet an der Grundstücksgrenze. Die Gehwege vor dem Haus muss er als Anlieger nur räumen und streuen, wenn dies die Stadt, zum Beispiel über eine Straßen- und Reinigungssatzung festgelegt hat, entschied der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 255/16). Die Klage auf Schadensersatz des im Bereich des Grundstückseingangs gestürzten Mieters in Höhe von 4.291,20 Euro gegen den Hauseigentümer lehnte das Gericht ab. Im konkreten Fall habe die Räum- und Streupflicht vor dem Grundstück bei der Stadt München gelegen. Das bedeutet jetzt:

- Nach dem Gesetz ist die Stadt oder Gemeinde für den Winterdienst auf den Straßen und Gehwegen bzw. Bürgersteigen verantwortlich.
- Die Stadt kann diese Pflicht auf die Anlieger übertragen, so dass die Eigentümer die Bürgersteige vor ihrem Grundstück räumen und streuen müssen.
- Eigentümer, die nach der Ortssatzung für diesen Winterdienst verantwortlich sind, können die Pflicht per Mietvertrag auf die Mieter des Hauses übertragen.
- Ist vor Ort der Winterdienst nicht auf die Anlieger übertragen worden, muss die Stadt fegen und streuen.
- In diesem Fall muss der Hauseigentümer nur die auf seinem Grundstück befindlichen Wege bei Eisglätte streuen und hier Schnee räumen. Das können die Wege vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum sein, die Wege von der Haustür zu den Mülltonnen oder zu den auf dem Grundstück befindlichen Parkplätzen. Die Eigentümerpflicht endet aber an der Grundstücksgrenze. Die Bürgersteige vor seinem Grundstück muss er weder räumen noch streuen.

## Aktuelle Infos

- **Frühjahrgutachten der Immobilienweisen:** Wenn die Immobilienbranche davon spricht, dass es den Immobilienmärkten sehr gut geht, die Marktentwicklung stark ist und die Party weitergeht, sind das schlechte Nachrichten für Mieter. Die Branche freut sich, weil die Preise und Mieten immer noch weiter steigen. Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) veröffentlichte jetzt das Frühjahrgutachten des Rates der Immobilienweisen. Nach der Untersuchung sind die Angebotsmieten 2017 um 4,3 % gestiegen, gegenüber 3,1 % im Vorjahr. Dabei sind die Angebotsmieten in fast allen Kreisen (392 von 400) gestiegen. Laut Frühjahrgutachten sind die Mieten in den Top-7-Städten Deutschlands zwischen 2,4 % und 7,6 % gestiegen. Das sah die Deutsche Bundesbank wenige Tage vorher noch anders. Nach ihrer Einschätzung stiegen die Mieten in Berlin, Hamburg, Köln, Düsseldorf, Frankfurt, München und Stuttgart um 9 %. Bei den Prognosen für dieses Jahr sind sich die Immobilienweisen nicht einig. Harald Simons von Empirica geht davon aus, dass die Zeiten der stürmischen Entwicklung der Wohnungsnachfrage vorbei sind, während sich parallel eine stürmische Entwicklung des Wohnungsangebots fortsetzt. Berlin beispielsweise stehe vor einer regelrechten Fertigungswelle. Die zuletzt gemessenen Mietanstiege dürften sich beruhigen, für Berlin, München und Stuttgart prognostiziert Simons stagnierende Mieten. Sein Kollege, Lars Feld, sieht keinen veränderten Preistrend 2018. Er erwartet stattdessen starke Miet- und Immobilienpreisanstiege in beliebten Städten sowie deren Umland und lediglich in ländlichen Regionen stagnierende oder sinkende Wohnpreise.
- **Wichtigste Themen für Oberbürgermeister:** Fragt man Oberbürgermeister in Deutschland nach den wichtigsten Aufgaben in ihrer Stadt, sehen 50 % den dringenden Handlungsbedarf bei der Integration. Im Vorjahr waren es noch 77 %. An zweiter Stelle steht das Thema Wohnen mit 49 %. 2016 sahen hier nur 36 % der Oberbürgermeister Handlungsbedarf. An der Umfrage des Deutschen Instituts für Urbanistik nahmen 113 Oberbürgermeister von Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern teil.

## Mieter-Tipp

### Dachrinnenreinigung

Die Kosten für die Dachrinnenreinigung können „sonstige Betriebskosten“ sein, die bei entsprechender Vertragsvereinbarung vom Mieter zu zahlen sind (BGH VIII ZR 167/03 und VIII ZR 146/03). Voraussetzung ist, dass die Dachrinnenreinigung in regelmäßigen Abständen durchgeführt werden muss, z.B. weil das Gebäude von einem hohen Baumbestand umgeben ist. Als „sonstige Betriebskosten“ können die Kosten der Dachrinnenreinigung nur auf die Mieter umgelegt werden, wenn das im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Das heißt, im Mietvertrag muss der Begriff „Dachrinnenreinigung“ bei den umlegbaren Betriebskostenarten auftauchen.



**DMB Rechtsschutz**  
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre  
**Die zweite Miete**  
96 Seiten, 6 €  
[mehr...](#)



**Mieterlexikon**  
2018/2019  
700 Seiten, 13,- €  
[mehr...](#)