



JURARAT

Veröffentlicht auf *JuraRat* (<http://jurarat.de>)

[Startseite](#) > Wann muss der Vermieter/Eigentümer Laub, Eis, Schnee und Dachlawinen räumen?

Wann muss der Vermieter/Eigentümer Laub, Eis, Schnee und Dachlawinen räumen?

30 Dezember 2014 - 11:14

0 Kommentare

von Justitia



Thomas Max Müller / pixelio.de

Wenn im Herbst die Blätter von den Bäumen fallen, müssen Hauseigentümer und auch Mieter sich mit der Frage beschäftigen, wann das Laub beseitigt werden muss.

Rechtsgrundlage für eine Beseitigungspflicht bezüglich Laub, Schnee, usw. ist § 823 BGB sowie diverse lokale Regelungen, etwa für München § 5 Münchner Straßenreinigungs- und -sicherungsverordnung vom 17.12.2010, für Hamburg § 28 Hamburgisches Wegegesetz, für Berlin: § 3 Berliner Straßenreinigungsgesetz.

In vielen Orten in Deutschland ist die Laubräumspflicht nicht Aufgabe der Kommune, sondern eine private Verpflichtung. In der Regel hat daher der Eigentümer des Grundstücks die Verantwortung dafür zu tragen, die Gehwege vom Laub zu befreien. Es sei denn, das Grundstück ist vermietet und der Vermieter hat die Aufgabe wirksam auf den Mieter abgewälzt.

Wie das OLG Düsseldorf entschied (Az: 10 U 70/04), kann der Mieter zu einer "allgemeinen Gartenpflege" verpflichtet werden, die auch das Laubfegen umfasst. Wenn der Mieter dieser Pflicht nicht nachkommt, kann er Schadensersatzpflichtig sein und sich auch Schmerzensgeldforderungen gegenübersehen. Dem Eigentümer ist jedoch anzuraten, die ordnungsgemäße Laubbeseitigung zu überprüfen. Es bleibt die Frage, wie umfassend diese Pflicht eigentlich ist und wie sie ausgestaltet ist. Muss etwa der Mieter frühmorgens mit dem Laubfegen beginnen oder kontinuierlich fegen? Keineswegs!

Der Umfang der Laubbeseitigungspflicht reicht nur so weit wie es analog zur Schneebeseitigungspflicht zu denken ist: **Nur bei sehr großem Laub- bzw. Schneefall muss mehr als einmal am Tag gefegt werden.** Wird die Pflicht eingehalten, entfallen auch etwaige Ansprüche auf Schadensersatz bzw. Schmerzensgeld.

Es wäre vom Einzelfall abhängig, ob im Schadensfall die Haftpflichtversicherung des jeweils Verpflichteten eintritt. Bußgelder und Geldstrafen wegen fahrlässiger Körperverletzung werden jedoch regelmäßig nicht von den Versicherungen übernommen.

Möglich ist es auch, die Laubbeseitigungspflicht auf mehrere Mietparteien zu verteilen, so dass jeder einmal an der Reihe ist. Es ist also keineswegs so, dass nur die Mieter im Erdgeschoss verpflichtet sind. Die Pflichten müssen jedoch im Mietvertrag geregelt sein. Wenn der Vertrag keine entsprechende Vereinbarung enthält, kann der Mieter auch nicht zum Fegen verpflichtet sein.

In solchen Fällen können aber auch nicht die anderen Mieter alleine für das Laubfegen verpflichtet werden. Analog gilt dies für leerstehende Wohnungen.

Wer nicht in der Lage ist, der Laubbeseitigungspflicht nachzukommen, muss für einen geeigneten Ersatz sorgen. Er ist jedoch nicht verpflichtet, die Vertretung zu überwachen. Der Vermieter kann eine Firma mit dem Laubfegen oder Schneeräumen beauftragen und kann die Kosten hierfür ggf. als Nebenkosten abrechnen.

Wohnungseigentümer

Wohnungseigentümer können keinen Laubfegeplan wirksam per Eigentümerversammlung beschließen. Es kann nur eine Vereinbarung über die Kosten beschlossen werden, wie es das OLG Düsseldorf entschied (Az: I-3 Wx 77/08).

Einfamilienhaus und Laub auf Nachbargrundstück

Ein Anlass zahlreicher Nachbarschaftsstreitigkeiten ist das Laub, das von eigenen Bäumen auf fremde Grundstücke fällt. Wie das OLG Hamm entschied (Az: 5 U 161/08) ist ein solcher

Laubfall nur hinzunehmen, wenn ein durchschnittlich denkender und empfindender Nachbar ohne eine besondere Empfindlichkeit den Laubfall ebenfalls hinnehmen würde. Anderenfalls kann eine Entschädigung geltend gemacht werden.

Es besteht auch kein Anspruch auf die Beseitigung von Bäumen, die auf ein fremdes Grundstück ragen und für Laubfall sorgen. Ausnahme: Der Baum erreicht eine Höhe, die den landesrechtlich vorgesehenen Grenzabstand überschreitet. Wie der BGH in diesem Zusammenhang entschied, ist ein solcher Anspruch jedoch nur durchsetzbar, wenn eine landesnachbarrechtliche Ausschlussfrist eingehalten wird. Es komme jedoch eine Rückschnittpflicht in Betracht, jedenfalls dann, wenn die herübertragenden Zweige den Nachbarn in der Nutzung seines Grundstücks behindern.

Auch Nadel- und Zapfenfall ist eine Einwirkung im Sinne des § 906 BGB. Der Nachbar ist dafür als "Störer" nur verantwortlich, wenn er sein Grundstück nicht ordentlich bewirtschaftet. Entschädigung steht dem Nachbarn nur zu, wenn er Nachteile erleidet, die das zumutbare Maß übersteigen. So jedenfalls sieht es der BGH (Az: V ZR 102/03).

In Ausnahmefällen kann allerdings der Nachbar Kostenersatz verlangen, wenn er Fassade und Dachrinne reinigen muss, weil er Bäume dulden muss, die für einen besonders intensiven Laubfall sorgen (BGH, Az: V ZR 102/03).

Schnee

Laub

Winter

Vermieter

Mietrecht

Bewertung:

Give Wann muss der Vermieter/Eigentümer Laub, Eis, Schnee und Dachlawinen räumen? 5/5

Durchschnitt: 4.8 (4 Bewertungen)

Rate

Source URL: <http://jurarat.de/wann-muss-der-vermietereigentuemmer-laub-eis-schnee-und-dachlawinen-raeumen>