



Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Nutzer einer Genossenschaftswohnung ist wirksam

10.09.2014 Fachinformation

Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf den Nutzer einer Genossenschaftswohnung kann wirksam im Dauernutzungsvertrag geregelt und in der Hausordnung lediglich konkretisiert werden. Auch die ausschließliche Heranziehung der Erdgeschossmieter stellt hierbei keine unangemessene Benachteiligung dar, da kein allgemeiner Gleichbehandlungsgrundsatz im Mietrecht existiert. Dies hat das LG Köln mit Urteil vom 25. Juli 2013 entschieden.

Im zu entscheidenden Fall war die Pflicht zur Schnee- und Glatteisräumung auf im Dauernutzungsvertrag den Mieter übertragen und in der Hausordnung dahingehend konkretisiert, dass diese Pflicht nur die Erdgeschossmieter traf. Das Gericht hielt diese Klauseln für wirksam, da sie keine Überraschungsklauseln darstellen.

Die Abwälzung der Schnee- und Räum- bzw. der Streupflichten auf die Erdgeschossmieter sei nicht unüblich, so das Gericht. Es begründete die Gültigkeit der Klausel damit, dass im Mietrecht kein allgemeiner Gleichbehandlungsgrundsatz existiere. Es sei lediglich über § 242 BGB das Willkürverbot aus Artikel 3 GG zu beachten. Auch der genossenschaftliche Gleichbehandlungsgrundsatz erfordere im Mietverhältnis eine willkürfreie und auf sachlich nachvollziehbare Kriterien gestützte Behandlung der Mitglieder, die den unterschiedlichen Verhältnissen Rechnung trägt. Einzelne Mitglieder der Genossenschaft dürfen nicht ohne sachlichen Grund anders behandelt werden als andere.

Nach diesen Grundsätzen ist nach Auffassung des Gerichtes die Heranziehung lediglich der Erdgeschossmieter für den Winterdienst durch ein ausreichendes sachliches Unterscheidungskriterium gedeckt, nämlich die besondere räumliche Nähe ihrer Wohnung zu der zu bearbeitenden Fläche. Es besteht somit die Möglichkeit, im Dauernutzungsvertrag grundsätzlich die Schnee- und Räumspflicht auf den Mieter bzw. das Mitglied zu übertragen und in der Hausordnung dahingehend zu konkretisieren, dass dies nur auf die Erdgeschossmieter zutrifft.

Downloads

12-14_verkehrssicherungspflicht

632.5 KB
PDF

<https://bbu.de/beitraege/uebertragung-der-verkehrssicherungspflicht-auf-den-nutzer-einer-genossenschaftswohnung-ist-wirksam>