

»» Mietrecht «« von Massimo Füllbeck [515]

Haftung des Vermieters wegen nicht durchgeführtem Winterdienst

1. Der Vermieter haftet gegenüber dem Mieter auch dann für die Erfüllung der Räum- und Streupflichten, wenn sich der Unfall auf einem Grundstücksteil des gemeinschaftlichen Eigentums einer Wohnungseigentümergeinschaft ereignet hat.

2. Die mietvertragliche Pflicht zur Gewährung des sicheren Zugangs zur Wohnung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB i.V.m. § 241 Abs. 2 BGB) besteht unabhängig davon, ob der Vermieter Alleineigentümer oder Wohnungseigentümer ist.

3. Beauftragt der Vermieter (mittelbar über die Eigentümergeinschaft) einen Dritten – etwa einen Winterdienst –, haftet er für dessen Verschulden als Erfüllungsgehilfen gemäß § 278 BGB. Eine bloße Haftung wegen fehlerhafter Überwachung tritt nicht an die Stelle der vollen Erfüllungsgehilfenhaftung.

4. Eine vertragliche Übertragung der Räum- und Streupflichten auf den Mieter bedarf klarer und eindeutiger Regelung. Wird der Winterdienst über Betriebskosten abgerechnet, trägt dies eher dafür, dass der Vermieter die Pflicht behält.

BGH, Urteil vom 06.08.2025 - VIII ZR 250/23 (Leitsätze der Redaktion)

Der Fall:

Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung. Der Weg vom Hauseingang zur Straße (Gemeinschaftseigentum) war morgens nicht gestreut.

Die Mieterin stürzte auf Glatteis und verletzte sich erheblich. Wegen ihrer Verletzungen fordert die Mieterin 12.000 Euro Schmerzensgeld von der Vermieterin.

Die Wohnungseigentümergeinschaft hatte bereits vor Jahren eine Firma mit dem Winterdienst beauftragt.

Das Landgericht wies die Klage ab.

Das Problem:

Haftet der vermietende Wohnungseigentümer gegenüber dem Mieter für Verletzungen der Verkehrssicherungspflichten auf dem Gemeinschaftseigentum, obwohl die WEG hierfür zuständig ist und einen Winterdienst beauftragt hat?

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH hebt das Berufungsurteil auf.

Die Vermieterin haftet aus dem Mietvertrag für die Sicherung des Zugangs zur Wohnung. Die Räum- und Streupflicht bleibt mietvertragliche Nebenpflicht des Vermieters, auch wenn das betreffende Grundstück Gemeinschaftseigentum ist.

Die beauftragte Winterdienstfirma handelt als Erfüllungsgehilfe des Vermieters dessen Verschulden wird nach § 278 BGB dem Vermieter zugerechnet. Eine wirksame Überwälzung der Räumspflicht auf den Mieter oder ein Haftungsausschluss lag nicht vor.

Das Landgericht muss den Fall nun erneut prüfen und weitere tatsächliche Feststellungen treffen

Praxis-Tipp:

Nur weil die WEG eine Winterdienstfirma beauftragt hatte, bedeutet das nicht, dass der Vermieter aus seiner vertraglichen Haftung entlassen wird oder sich Art und Umfang seines Pflichtenprogramms ändern.

Insbesondere werden nicht Überwachungs- und Kontrollpflichten beschränkt.

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ