



Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- & WEG-Recht Alexis Gossweiler

BGH, Urteil vom 06.08.2025 - VIII ZR 250/23 – Haftung des Vermieters bei Glatteisunfall, selbst wenn die WEG einen Winterdienst beauftragt hat

Die Klägerin ist Mieterin einer Eigentumswohnung der Beklagten in einer Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG). Der Winterdienst auf den Gehwegen des Gemeinschaftseigentums wird durch die G. mbH im Auftrag der WEG ausgeführt. Im Mietvertrag ist geregelt, dass die Klägerin Betriebskosten u. a. für Schneeräumung trägt; außerdem verpflichtet eine Klausel den Mieter grundsätzlich zur Reinigung und Schneebeseitigung, jedoch nur, soweit diese Aufgaben nicht „anderweitig vorgenommen“ und über Betriebskosten abgerechnet werden. Am 30.01.2017 stürzte die Klägerin morgens auf einem vereisten Weg des Gemeinschaftsgrundstücks und verletzte sich schwer. Sie verlangt Schmerzensgeld von der Beklagten, weil diese ihre Räum- und Streupflicht verletzt habe.

Das Amtsgericht sprach ihr 12.000 € Schmerzensgeld zu. Das Landgericht wies die Klage vollständig ab mit der Begründung, Verkehrssicherungspflichtig sei nicht die Vermieterin, sondern die WEG; zudem sei der Winterdienst wirksam auf ein Unternehmen delegiert worden. Die Beklagte hafte daher nur bei Auswahl- oder Überwachungsverschulden, wofür es keine Anhaltspunkte gebe. Auch vertragliche Ansprüche beständen nicht, weil der Winterdienst vom Vermieter erkennbar nicht selbst übernommen werde.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hebt die Entscheidung des Landgerichts auf. Die Beklagte bleibt aus dem Mietvertrag zur Verkehrssicherung verpflichtet. Die Beklagte als Vermieterin muss der Klägerin als Mieterin den sicheren Zugang zur Mietsache gewährleisten, vgl. § 535 BGB. Diese Pflicht umfasst auch nicht mitvermietete Bereiche wie Zugangswege sowie im Winter die Pflicht zum Räumen und Streuen. Dies gilt auch für Vermieter, die Mitglied einer WEG sind. Das Landgericht irrt, indem es zwischen Vermietern in WEG-Konstellationen und Alleineigentümern unterschied. Für den Mieter ist die interne Eigentumsstruktur irrelevant; sein Vertragspartner bleibt der Vermieter, der für die Sicherheit des Zugangs einzustehen hat.

Auch die Klauseln zur Reinigungspflicht des Mieters und zur Umlage der Schneeräumungskosten im Mietvertrag begründen keine Übertragung der Räum- und Streupflicht auf den Mieter und keinen Haftungsausschluss für die Vermieterin. Die Klausel sieht vielmehr vor, dass der Mieter nicht räumen muss, wenn dies „anderweitig“ erfolgt – hier durch die von der WEG beauftragte G. mbH.

Zwar darf der Vermieter Verkehrssicherungspflichten delegieren, doch haftet er nach § 278 BGB für Verschulden des beauftragten Unternehmens wie für eigenes. Die G. mbH ist Erfüllungsgehilfin der Vermieterin, weil diese über die WEG die Beauftragung mitträgt und die Kosten über Betriebskosten an die Mieter weitergibt.

Das Urteil des LG wurde vom BGH aufgehoben und zur neuen Verhandlung zurückverwiesen. Die Beklagte kann sich im Ergebnis nicht darauf berufen, dass die WEG bzw. das Winterdienstunternehmen verantwortlich sei; sie haftet als Vermieterin grundsätzlich für deren Versäumnisse.