

Räum- und Streupflicht des Vermieters auf dem öffentlichen Gehweg? – Grundsätze der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters innerhalb und außerhalb des Gebäudes; Anmerkungen zum „geschützten“ Personenkreis

Urteil vom 21. Februar 2018 - VIII ZR 255/16¹

Einen etwas außergewöhnlichen Fall, der auch nicht auf dem üblichen „mietrechtlichen“ Instanzenweg, sondern vom Landgericht über das Oberlandesgericht zum BGH gelangte, hatte der VIII. Senat kürzlich zu entscheiden. Der zugrundeliegende Sachverhalt hat sich zwar im winterlichen München zugetragen; auch wenn die Wetterverhältnisse zweifellos nicht in allen Teilen Deutschlands so „gefährlich“ sind wie in München, ist das Urteil vom 21. Februar 2018 dennoch von allgemeiner Bedeutung, weil es grundsätzliche Aussagen zur Verkehrssicherungspflicht des Vermieters enthält.

Der Fall:

Die Vermieterin ist Eigentümerin eines in der Innenstadt von München gelegenen Anwesens mit einem Wohnhaus; eine Wohnung in diesem Haus hatte sie an eine Frau vermietet, die im Januar 2010 die Wohnung gemeinsam mit ihrem damaligen Lebensgefährten (und jetzigem Ehemann) bewohnte. Zu diesem Zeitpunkt herrschten in München „ortsübliche“ winterliche Wetterverhältnisse mit Schneefall. Die Räum- und Streupflicht (Winterdienst) für den Gehweg vor dem Grundstück der Beklagten oblag der Stadt München.

Am Morgen des 17. Januar 2010, kurz nach 9.00 Uhr, stürzte der Lebensgefährte der Mieterin beim Verlassen des Wohnhauses auf einem schmalen nicht geräumten Streifen des öffentlichen Gehwegs im Bereich des Grundstückseingangs; hierbei zog er sich Frakturverletzungen am rechten Knöchel zu. Der Winterdienst der Stadt München hatte den Gehweg mehrfach geräumt und gestreut, allerdings nicht auf der ganzen Breite und auch nicht bis zur Schwelle des unmittelbar an den Gehweg angrenzenden Anwesens der Vermieterin. Die Vermieterin wiederum hatte keine Schneeräumarbeiten auf dem Gehweg vorgenommen, weil sie ihrer Meinung nach dazu nicht verpflichtet war.

Die auf Zahlung materiellen Schadensersatzes in Höhe von 4.291,20 €, eines angemessenen Schmerzensgeldes sowie auf Feststellung der Ersatzpflicht der Vermieterin für künftige materielle und immaterielle Schäden aus dem Unfall gerichtete Klage blieb in allen Instanzen ohne Erfolg.

Die Entscheidung:

(1) Einbeziehung des Mitbewohners in den Schutzbereich des Mietvertrages

Einleitend stellt der Senat klar, dass der (damalige) Lebensgefährte der Mieterin in den Schutzbereich des Mietvertrages mit einbezogen war und deshalb grundsätzlich neben delik-

¹ bislang nur in juris veröffentlicht (Stand 19. Juni 2018)

tischen Schadensersatzansprüchen wegen Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht auch entsprechende vertragliche Schadensersatzansprüche gem. §§ 280 Abs. 1, 535 Abs. 1 BGB in Betracht kommen.² Im vorliegenden Fall bestehen derartige Ansprüche jedoch nicht, weil eine Pflichtverletzung der Vermieterin nicht gegeben ist.

(2) Verkehrssicherungspflicht des Vermieters innerhalb und außerhalb des Gebäudes

Zwar ist ein Vermieter aus dem Mietvertrag verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache und damit auch den Zugang zum Mietobjekt zu gewähren (§ 535 Abs. 1 BGB). Die gilt auch für nicht ausdrücklich mitvermietete Hausteile wie Zugänge und Treppen, die sich in einem verkehrssicheren Zustand befinden müssen; die auf dem Grundstück befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, sind in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen.³

Die gleiche Pflicht trifft den Eigentümer eines Grundstücks im Übrigen auch im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht (§ 823 Abs. 1 BGB) etwa gegenüber Mietern, Besuchern und Lieferanten. Die dem Vermieter seinen Mietern gegenüber obliegende (vertragliche) Verkehrssicherungspflicht beschränkt sich jedoch regelmäßig auf den Bereich des Grundstücks. Entsprechendes gilt für die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, sofern die Räum- und Streupflicht für den öffentlichen Gehweg von der Gemeinde nicht auf die Eigentümer (Anlieger) übertragen ist. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts lag die *Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Gehweg* vor dem Anwesen allerdings bei der Gemeinde, also Stadt München, und nicht bei der insoweit vom Winterdienst befreiten Vermieterin.⁴

(3) Verkehrssicherungspflicht des Vermieters endet an der Grundstücksgrenze

Im entschiedenen Fall war der Mitbewohner nicht auf dem Grundstück, sondern auf dem öffentlichen Gehweg gestürzt. Nach Auffassung der Revision endet die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters jedoch nicht an der Grundstücksgrenze, sondern sie müsse auch für die Zugänge auf öffentlichen Flächen gelten, die gewissermaßen als Bestandteile des Grundstücks im Sinne der Verkehrssicherungspflicht anzusehen seien. Die Vermieterin hätte deshalb auch den nicht geräumten Teil des öffentlichen Weges an der Grundstücksgrenze räumen und streuen müssen.⁵

Eine derartige Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht verneint der BGH mit der Begründung, insoweit habe die Vermieterin weder eine vertragliche Schutzpflicht übernommen noch habe sie eine – eine deliktische Verkehrssicherungspflicht auslösende – Gefahrenquelle geschaffen. Eine Ausweitung der Verkehrssicherungspflicht über die Mietwohnung bzw. über

² Rn. 18

³ Rn. 20

⁴ Rn. 22

⁵ Rn. 23

das Grundstück hinaus kommt allenfalls ausnahmsweise bei Vorliegen ganz außergewöhnlicher Umstände in Betracht, die hier aber nicht gegeben waren.⁶

Für den verunglückten Mitbewohner war es (ohne weiteres) zumutbar, mit der gebotenen Vorsicht den schmalen, nicht geräumten Streifen des Gehwegs zu überqueren, um zu dem von Schnee und Eis geräumten Bereich zu gelangen.⁷

Leitsatz:

Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht als Anlieger die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist regelmäßig nicht aus dem Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen.

Entsprechendes gilt für die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers aus § 823 Abs. 1 BGB.

Anmerkungen / Auswirkungen für die Praxis:

Für die Praxis der Wohnungswirtschaft ergeben sich aus dem Urteil vor allem folgende Überlegungen:

- *Vorweg zu prüfen* ist bei Fällen wie dem vorliegenden stets, ob die Gemeinde die grundsätzlich ihr selbst obliegende Räum- und Streupflicht bei winterlichen Wetterverhältnissen *auf die Anlieger übertragen* hat, wie dies in vielen Gemeinden üblich ist;
- ist dies zu bejahen, stellt sich die *weitere Frage*, ob der Vermieter die Räum- und Streupflicht etwa *auf die Mieter übertragen kann*; wegen des damit verbundenen erhöhten Haftungsrisikos und der zeitlichen Inanspruchnahme (u.U. auch in den frühen Morgen- und späten Abendstunden) erscheint dies nicht ganz unbedenklich.
- Hat die Gemeinde die Räum- und Streupflicht auf die Anlieger übertragen, dürfte es sich in aller Regel empfehlen, dass der Vermieter einen „*professionellen*“ Winterdienst mit dieser Aufgabe betraut und die Kosten als *Betriebskosten* (Kosten der Straßenreinigung, § 2 Nr. 8 BetrKV) bei den Mietern abrechnet.⁸

⁶ Rn. 24

⁷ Rn. 26 ff

⁸ s. dazu *Langenberg/Zehlelein*, Betriebs- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., Teil A RNr. 105 ff, 108, 112