ZfIR 2018, A 3

BGH: Räum- und Streupflicht des Vermieters

Kein Schadensersatzanspruch und Schmerzensgeld bei Sturz und Verletzung eines Mieters beim Verlassen des Wohnhauses auf einem schmalen von der Stadt nicht geräumten Streifen des öffentlichen Gehwegs im Bereich des Grundstückseingangs **(BGH, Urt. v. 21. 2. 2018 – VIII ZR 255/16)**.

Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht (als Anlieger) die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist regelmäßig nicht verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen. 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). Dazu gehört es grundsätzlich auch, die auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung befindlichen Wege, insbesondere vom Hauseingang bis zum öffentlichen Straßenraum, zu räumen und zu streuen.

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. Da im entschiedenen Fall der Kläger nicht auf dem Grundstück, sondern auf dem öffentlichen Gehweg gestürzt war, blieb die Revision erfolglos.

(Quelle: PM BGH Nr. 36/2018 v. 21. 2. 2018)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG