



20.10.2025

Vermieterin haftet für Sturz der Mieterin auf glattem Gemeinschaftsweg

Auch wenn der Winterdienst an einen Hausmeisterdienst übertragen wird, bleibt die Vermieterin für die Verkehrssicherungspflicht verantwortlich. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) gilt dies auch, wenn sie Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist und das Grundstück somit nicht allein besitzt.

Eine Mieterin einer Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus war im Januar 2017 auf einem nicht gestreuten Weg zum Hauseingang gestürzt und hatte sich dabei schwer verletzt. Der Winterdienst wurde im Auftrag der WEG von einem Hausmeisterdienst übernommen.

Aufgrund der Verletzungen musste sich die Frau langwierigen medizinischen Behandlungen unterziehen und verlangte von ihrer Vermieterin 12.000 Euro Schmerzensgeld sowie Zinsen und Anwaltskosten.

Das Amtsgericht Wetzlar gab der Klage weitgehend statt und sprach der Mieterin gegen die Vermieterin ein Schmerzensgeld in Höhe von 12.000 Euro zu. Das Landgericht Limburg a.d. Lahn wies die Klage in zweiter Instanz ab. Es argumentierte, die Vermieterin hafte nur dann, wenn sie ihre Überwachungs- und Kontrollpflichten gegenüber dem Hausmeisterdienst verletzt habe, wofür keine Anhaltspunkte vorlägen.

Der BGH hob dieses Urteil jedoch in einem aktuellen Urteil auf (Urteil vom 06.08.2025 – VIII ZR 250/23) und verwies die Sache zur erneuten Verhandlung an eine andere Kammer des Landgerichts (LG).

Das LG habe „nicht hinreichend in den Blick genommen“, dass die beklagte Vermieterin gemäß dem Mietvertrag verpflichtet ist, die Wege in den Wintermonaten zu räumen und zu streuen. Denn diese mietvertragliche Nebenpflicht bestehe auch, wenn der Vermieter nicht Alleineigentümer des Grundstücks, sondern nur Mitglied in der WEG ist. Die Auffassung des LG führe „zu einem unterschiedlichen Schutzniveau innerhalb des Wohnraummietrechts“ und finde zudem „keine rechtsdogmatische Grundlage“, so der BGH deutlich.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs ist die Vermieterin aus dem Mietvertrag also verpflichtet, für den Winterdienst zu sorgen – unabhängig davon, ob sie Alleineigentümerin oder Mitglied einer WEG ist. Eine andere Auslegung würde zu einem ungerechtfertigten Ungleichgewicht im Mietrecht führen.

Da im Mietvertrag keine abweichenden Regelungen getroffen wurden, bleibt die Vermieterin verantwortlich. Der von der

WEG beauftragte Hausmeisterdienst gilt als ihr „Erfüllungsgehilfe“, sodass sie für dessen Versäumnisse haftet, als wären es ihre eigenen.

Das LG muss dazu nun die erforderlichen tatsächlichen Feststellungen treffen.

Die Kanzlei SONNTAG verfügt über mehrere Fachanwälte im Bereich des Wohnungseigentumsrechts und unterstützt Sie gerne bei Rechtsfragen rund um die Wohnungseigentümergeinschaft.

BGH, Urteil vom 06.08.2025 – VIII ZR 250/23

Ihre Ansprechpartner



Dr. Benjamin Riedel
Partner,
Rechtsanwalt
+49 821 57058-306
benjamin.riedel@sonntag-partner.de



Ingmar Niederkleine
Partner,
Rechtsanwalt
+49 911 81511-446
ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de



Peter Senski
Senior Manager
Rechtsanwalt
+49 821 57058-414
peter.senski@sonntag-partner.de



Marco Meynhardt
Senior Manager,
Rechtsanwalt, LL.M.
+49 821 57058-47
marco.meynhardt@sonntag-partner.de



Martin Henrich
Rechtsanwalt
+49 731 96644-438
martin.henrich@sonntag-partner.de

Über SONNTAG

Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>