

Eisglätte-Unfall: Schmerzensgeld trotz Hausmeisterdienst: Vermieter bleibt verantwortlich

Der **Bundesgerichtshof (BGH)** hat mit **Urteil vom 6. August 2025 (Az. VIII ZR 250/23)**, veröffentlicht am 15. Oktober 2025, entschieden, dass ein Vermieter für Verletzungen seines Mieters durch **Eisglätte auf Wegen der Wohnanlage** haften kann, selbst wenn diese Wege zum **gemeinschaftlichen Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG)** gehören.

Im konkreten Fall war eine Mieterin auf einem vereisten Weg gestürzt und verlangte von ihrer Vermieterin **Schmerzensgeld**. Die Vermieterin war Wohnungseigentümerin; die Räum- und Streupflicht hatte die WEG auf einen **professionellen Hausmeisterdienst** übertragen. Das Landgericht Limburg a. d. Lahn wies die Klage zunächst ab. Es meinte, die Vermieterin hafte nur dann, wenn sie den Hausmeisterdienst nicht ausreichend überwacht habe – dafür sah das Gericht keine Anhaltspunkte.

Der BGH hob dieses Urteil auf. Nach seiner Auffassung gehört es zu den **vertraglichen Nebenpflichten des Vermieters**, dafür zu sorgen, dass die Wege auf dem Grundstück der vermieteten Wohnung im Winter geräumt und gestreut werden. Diese Pflicht bestehe **unabhängig davon**, ob der Vermieter Alleineigentümer des Grundstücks ist oder nur Mitglied einer WEG.

Der BGH stellte klar, dass es nicht gerechtfertigt wäre, Mieter je nach Eigentumsform des Hauses unterschiedlich zu schützen. Ein Mieter dürfe darauf vertrauen, dass sein Vermieter für sichere Wege sorgt. Beauftragt der Vermieter – direkt oder über die WEG – einen Hausmeisterdienst, so handelt dieser **als Erfüllungsgehilfe**. Dessen Verschulden muss sich der Vermieter **wie eigenes Verschulden** zurechnen lassen.

Außerdem stellte der BGH fest, dass im vorliegenden **Mietvertrag keine klare Regelung** enthalten war, nach der die Mieterin selbst für das Räumen und Streuen verantwortlich gewesen wäre. Daher konnte sie weiterhin **vertragliche Schadensersatzansprüche** gegen ihre Vermieterin geltend machen.

Fazit:

Vermieter einer Eigentumswohnung haften grundsätzlich gegenüber ihren Mietern für Unfälle durch Eisglätte auf gemeinschaftlichen Wegen, auch wenn die WEG einen Hausmeisterdienst beauftragt hat – es sei denn, der Mietvertrag weist die Räum- und Streupflicht eindeutig dem Mieter zu.

Quelle: Pressemitteilung des BGH Nr. 187/2025 v. 15.10.2025