



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**24. Pantaenius-Immobilientagung -
made by VNWI
05. Juli 2018, Düsseldorf**

**Verkehrssicherungspflichten
- insbesondere bei Brandlasten -
im Mietrecht**

**Referentin: RAin Ruth Breiholdt, Hamburg
Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**



VSP – Inhalt und (Rechts-) Grundlage

- VSP = Pflicht, im Verkehr Rücksicht auf die Gefährdung anderer zu nehmen.
- Inhalt: Verkehrsanforderungen entsprechendes Gefahrsteuerungsverhalten.
- Allg. VSP aus Gesetz, § 823 I BGB.
- Im Mietrecht: vertragl. Nebenpflicht, Mietsache im verkehrssicheren Zustand zu erhalten. (BGH, NJW 2009, 143 (144))
- Im Mietrecht: V obliegt Erhaltungspflicht auch für Zugänge + Treppen → verkehrssicherer Zustand.
BGH, Urt. v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP – geschützter Personenkreis

- **Allg. VSP:**
 - Grundsätzlich jedermann.
 - Ausnahme: Personen, die sich unbefugt in Gefahrenbereich begeben.
 - Ausnahme von der Ausnahme: kleine Kinder, die am Betreten der Gefahrenstelle gehindert sein müssen.
- **VSP Mietrecht: wer bestimmungsgemäß (u.U. auch zufällig) mit Mietobjekt in Berührung kommt (Schutzbereich MV):**
 - Mieter
 - Angehörige und Besucher



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP – Personenkreis erweitert

- **Tatsächl. Duldung der Nutzung Privatgrundstück durch Unbefugte kann genügen, um VSPen auch auf Unbefugte zu erstrecken**
- **Grundsatz, dass VSPen nicht gegenüber Personen gelten, die sich unbefugt auf dem Grundstück aufhalten, gilt dann nicht, wenn VSPer erkennen kann, dass die Beschränkungen der Verkehrswidmung nicht beachtet werden.**

OLG Hamm, MDR 2013, 907



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP – Haftung

- **Schutz nur der in § 823 I BGB genannten absoluten Rechte: Leben, Körper, Gesundheit, Freiheit (nicht Vermögen).**
- **Materielle Schaden: Arztkosten, Verdienstaussfall, etc.**
- **Immaterieller Schaden: Schmerzensgeld!**
- **Aber nur bei schuldhaftem (Vorsatz, Fahrlässigkeit)**
- **aktivem Handeln oder**
- **Unterlassen bei Garantenpflicht (aus Gesetz oder Vertrag).**
- **Garantenpflicht beinhaltet Pflicht zur aktiven Verhütung der (Selbst-)Schädigung Dritter.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP – konkrete Pflichten

- **V, der Verkehr eröffnet + andauern lässt: Gefahrenquellen überprüfen + zumutb. Maßnahmen zur Gefahrenabwehr.**
- **Zustand, Handlungs- und Prüfpflichten.**
- **Maßstab: Nicht jede abstrakte Gefahr vermeidbar!**
Sicherheitsgrad, der nach der im entsprechenden Bereich herrschende Verkehrsauffassung erforderlich.
- ➔ **Vorkehrungen, die umsichtiger und verständiger in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch zum Schutz anderer vor Schäden für notwendig und ausreichend hält. (BGH, NZM 2006, 578)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP des V - Bereiche

- V's VSP beschränkt sich grds. auf Bereich des Grundstücks incl. Zugang zum Mietobjekt (Treppenhaus).
- Im Grds. nicht im Inneren der Mieträume (z.B. Gaststätte).
- Im Grds. nicht auf anliegendem öffentlichem Gehweg.
- Anders: wenn Gemeinde auf Anlieger allg. Räum- + Streupflicht überträgt → V insoweit VSP'er, aber nur dann.

BGH, Urt. v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP innerhalb des Mietobjektes

- **Im Inneren des Mietobjektes eröffnet M einen Verkehr + ist insoweit selbst vs-pflichtig.**
- **Bringt M an Fensterbänken außen Blumenkästen an, ist er VSP'er: Absturz + Verletzung von Passanten unterbinden.**
- **Bzgl. Zustand der Mietsache selbst, ist V verantwortlich, es sei denn vom M schuldhaft herbeigeführt (Rohrbruch infolge fehlender Beheizung im Winter).**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP in Wohnungen - Zustand

- **Zimmertür mit Glasausschnitt: kein Sicherheitsglas, wenn baur. nicht vorgeschrieben und keine bes. Umstände (nicht: Kleinkinder).**
(BGH, NZM 2006, 578)
- **Fehlende Zirkulationspumpe in Warmwasserleitung = Verstoß gegen VSP, der zu Legionärskrankheit führte.**
→ Schmerzensgeld an Mieter.
(LG Saarbrücken, Urt. v. 11.12.2009 – 10 S 26/08)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP in Wohnungen - Kontrollpflichten

- **Regelmäßige Kontrollen, die gesetzlich vorgesehen sind, z.B. Legionellenuntersuchung, Wartung Rauchwarnmelder.**
- **Keine regelmäßige Kontrolle der ...**
- **Elektroleitungen und –geräte;
anders bei nahe liegender Gefahr, z.B. ungewöhnliche oder häufige Störungen bei alten Anlagen; (BGH, NJW 2009, 143)**
- **Funktionsfähigkeit und Dichtigkeit der Wandanschlüsse ordnungsgemäß installierter Öfen. (BGH, ZMR 2011, 938)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP in Wohnungen – Kontrolle Brandlasten

- **Keine regelmäßige Kontrolle, ob M in unzulässiger Weise brandgefährliche Dinge lagert oder Zustände schafft, die Brandgefahr erhöhen.**
- **Anders ggf. bei nahe liegender Gefahr, z.B. in Messing-Whg'en (Zeitungssammler), in denen bereits Strom abgestellt wurde und M bei Kerzenschein liest.**
 - **Nicht auf Grundlage: VSP,**
 - **sondern wg. mietvertraglicher Fürsorgepflicht**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Mietvertragliche Fürsorgepflicht

- MVertragl. Nebenpflicht, Störungen M's + Beschädigungen der von diesem eingebrachten Sachen zu unterlassen.
- Fürsorgepflicht → V darf keine zusätzl. Gefahrenquellen schaffen, die Brandgefahr für Mietobjekt erhöhen.
- Was zu unterlassen ist: öff.-r'len Vorschriften, z.B. GaragenVO des Landes, nach der brennbare Stoffe in Garagen nicht gelagert werden dürfen (hier Styropor).
- BGH, Urt. v. 12.02.2012, XII ZR 6/12



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP im Treppenhaus - Brandlasten

- Kontrolle, ob Brandlasten im Treppenhaus / Fluchtweg?
- Vorkehrungen, die umsichtiger und verständiger in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch zum Schutz anderer vor Schäden für notwendig und ausreichend hält.
- Wenn Anlass besteht (M nutzt Treppenhaus als Abstellfläche), häufigere Kontrollgänge.
- Bei Verstoß: aus Brandschutzgesichtspunkten Beseitigung durchsetzen, ggf. auch durch fristgemäße Kündigung.
LG Köln, ZMR 2017, 250



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP im Treppenhaus - Zustand

- **Gewöhnliches Fensterglas als Treppenhausaußenwand:**
Verstoß, da bis zur Wand nur ein Podest von 1,25 m und bereits 1 Unfall.
(BGH, NJW 1994, 2232)
- **Schadhafter Teppichbodenbelag:**
Verstoß, da Löcher/Risse → erhöhtes Unfallrisiko, mit dem gemeinhin in Wohn- oder Geschäftshaus nicht zu rechnen.
(OLG Köln, NJWE-MietR 1996, 178)



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP im Treppenhaus - Beleuchtung

- **Treppenhausbeleuchtung: Gesunde erwachsene Person bei durchschnittl. Gehgeschwindigkeit jdf. 2 Geschosse im Hellen (mehr als 20 Sek.).
(OLG Koblenz, ZMR 1997, 77)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP im Treppenhaus - Reinigung

- **Grundsatz: Wahl des Pflegemittels dem Belag anpassen, auf dessen sorgfältige Verteilung und auch sonst darauf achten, dass durch Bodenpflege keine übermäßige Glätte. (BGH, NJW 1994, 945)**
- **Aber: glatter Natursteinbelag gerade nass gewischt. Verkehr in Wohn- oder Geschäftshaus darf nicht mit jederzeit trockenen Böden rechnen, wenn keine Warnhinweise. (LG Gießen, NJW-RR 2002, 1388)**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP im Treppenhaus - Befeuchtung

- **Sicherheitserwartungen M nicht so weit, jederzeit einen trockenen Fußboden zu erwarten.**
- **M muss mit planmäßiger Befeuchtung durch Reinigung + mit unplanmäßiger durch andere Nutzer rechnen, sich darauf einstellen + auf etwaige Gefahrenquellen achten.**
- **Er kann nicht darauf vertrauen, dass der Boden nach jedem Wischvorgang sofort getrocknet oder eine nasse Fläche mit einem Warnschild versehen wird.**

OLG Düsseldorf, ZMR 2015, 850



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP an der Haustür

- **Regelung in Hausordnung: Wegen Einbruch/Diebstahl ist Haustür ab 22.00 Uhr zu verschließen.**
- **Unwirksam (streitig).**
- **Nichtigkeit nach § 134 BGB, da Bauordnungen Pflicht regeln, dass Außentür als Fluchtweg erhalten bleibt. Tür muss von innen – ohne Schlüssel – zu öffnen sein, anderenfalls evtl. tödliche Falle.**
- **Ggf. Installation Panikschlösser.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP vor der Haustür

- **Vermieter muss dafür sorgen, dass die Zugänge zum Haus gefahrlos begangen werden können.**
 - ➔ **Reinigung (insbes. nasses Laub sowie Schnee- und Eisbeseitigung) aller Zuwegungen (ggf. auch akzeptierter Trampelpfad) so, dass Stürze vermieden werden.**
 - ➔ **Winterdienst.**
- **Auf öffentlichen Straßen nur bei Delegation durch Gemeinde.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

VSP vor der Haustür - Grenzen

- **Keine Haftung, wenn Passant morgens um 7.00 Uhr auf Straße stürzt, weil dort (im Herbst) nasses Laub liegt.
LG Frankfurt, WuM 1994, 482**
- **Pflichten herabgesetzt gegenüber Gefahren, die jedem ins Auge stechen müssen + vor denen man sich bei zumutb. Vorsicht selbst schützen kann.**
- **Auf offenkundige Gefahren muss VSPer nicht hinweisen (im Einzelfall Ausprägung des Vertrauensgrundsatzes).
OLG Celle OLGRep 2006, 83**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Schnee und Eisglätte - Grundsätze

- **Inhalt und Umfang der winterlichen Räum- und Streupflicht auf öffentlichen Straßen unter Gesichtspunkt der VSP richten sich nach den Umständen des Einzelfalls.**
- **Zu berücksichtigen sind:**
 - **Art, Wichtigkeit sowie Gefährlichkeit des Verkehrswegs**
 - **Stärke des zu erwartenden Verkehrs.**
- **Räum- und Streupflicht gilt nicht uneingeschränkt, sondern unter Vorbehalt des Zumutbaren, wobei auch Leistungsfähigkeit des Sicherungspflichtigen maßgebend.**

BGH, Urt. v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Grundsätzlich muss sich Straßenverkehr auch im Winter den gegebenen Straßenverhältnissen anpassen.**
- **Sicherungspflichtiger hat aber durch Schneeräumen und Bestreuen mit abstumpfenden Mitteln die Gefahren, die infolge winterlicher Glätte für Verkehrsteilnehmer bei zweckgerechter Wegebenutzung und trotz Anwendung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt bestehen, im Rahmen und nach Maßgabe der vorgenannten Grundsätze zu beseitigen.**

BGH, NJW 1991, 33



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Schnee und Eisglätte - Einzelheiten

- Auf öffentlichen Wegen an sich Sache der Gemeinden, die aber auf Anlieger abgewälzt werden kann.
- Ausreichend, wenn auf Bürgersteig ein für den Fußgängerverkehr ausreichend breiter Streifen sowie die Zugänge zum Grundstück gestreut und von Schnee gesäubert werden. (OLG Köln JR 1954, 420)
- I. d. R. genügt Spur von ca. 1,20 m Breite.
- Breiter nur, wenn besonders stark frequentierter Fußweg.
BGH, Urt. v. 21.02.2018, VIII ZR 255/16 → ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Der Schneeräumung muss alsbald das Streuen folgen.**
- **Nachstreuen bei fortdauerndem Schneefall braucht erst nach angemessener Zeit zu erfolgen.**
Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse ...
- **muss beim Eintritt von Glatteis nicht sofort, sondern erst nach angemessener Zeit gestreut werden;**
- **beginnt Streupflicht mit Einsetzen des Tagesverkehrs und endet am Abend; ...**

→ ...



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Sturz des Zeitungszustellers um 6.20 Uhr ≠ Verstoß VSP (LG Mainz, VersR 1994, 1364);**
- **Anders, wenn in späten Abendstunden noch besonderer Publikumsverkehr (Schwimmbad und Restaurant). (BGH NJW 1985, 270)**
- **Vorbeugendes Streuen z.B. bei Nachtfrost nach Tauwetter: Erforderlich, wenn auf Grund der konkreten Wetterlage bei sorgfältiger Voraussicht ohne weiteres erkennbar, dass es außerhalb des zeitlichen Pflichtenrahmens zum Eintritt bzw. zur Verschärfung einer Gefahrenlage kommen wird. (OLG Frankfurt a.M., NZM 2004, 144)**



Delegation auf Dritte - Allgemeines

- **VSP-spflichten (z. B. Räum- und Streupflicht) können grdsl. auf Dritte übertragen werden. (BGH NJW 2006, 3628)**
- **Voraussetzung: Vereinbarung, aus der für beide deutlich wird, dass und welche Pflichten übernommen werden. (BGH NJW-RR 1989, 394)**
- **Der Übernehmende wird VSP-sicherungspflichtig.**
- **Ein „Rest“ der VSP verbleibt aber – in Form von Auswahl- und Überwachungspflichten – beim Übertragenden.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Delegation auf Dritte - Mietrecht

- **VSPen können im Gewerberaummietrecht auch in Form von AGB auf den Mieter übertragen werden,**
- **Im Wohnraummietrecht jdf. in Form von Individualvereinbarungen.**
- **Ggf. auch vollumfänglich bei EFH.**
- **Zweifelhaft und streitig in Form von AGB.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Vielen Dank

**für's Mitmachen
und
viel Spaß in
der Kaffeepause!**