

Der Vermieter eines Gewerbegebäudes ...

... muss im Winter nicht um sechs Uhr früh die Außentreppe streuen

In einem großen Gebäude hatte u.a. das Unternehmen W Räume gemietet, das regelmäßig auch in Nachtschicht arbeitete. Eine Mitarbeiterin von W verließ das Gebäude an einem frühen Wintermorgen - so gegen sechs Uhr -, nachdem ihre Schicht beendet war. In der Nacht hatte es geschneit. Die müde Arbeitnehmerin rutschte auf der vereisten Außentreppe des Gebäudes aus und verletzte sich bei dem Sturz.

Laut Mietvertrag war für den Winterdienst der Vermieter des Gewerbegebäudes zuständig. Von ihm verlangte die verletzte Frau Schmerzensgeld. Ihre Zahlungsklage wurde vom Oberlandesgericht (OLG) Koblenz abgewiesen (5 U 101/08). Zu dieser frühen Stunde müsse ein Vermieter nicht räumen oder streuen, urteilte das OLG.

Dazu sei er nur während allgemeiner Verkehrszeiten verpflichtet, also vom Einsetzen des allgemeinen Verkehrs ca. 7 Uhr morgens bis zu dessen Ende in den Abendstunden. Wer sich außerhalb dieser Zeiten bewege, dürfe grundsätzlich keine Sicherungsmaßnahmen erwarten. Am Vorabend des Unfalls sei die Treppe noch frei, die Gefahrensituation am Morgen für den Vermieter nicht absehbar gewesen. Ihm sei daher der Unfall nicht anzulasten.

Anders läge der Fall nur, wenn der Vermieter selbst dafür verantwortlich wäre, dass auf seinem Gelände zur Nachtzeit gearbeitet wird und viel Publikumsverkehr stattfindet. Dann müsste er auch in der Nacht dafür sorgen, dass Mitarbeiter das Gebäude gefahrlos betreten und verlassen können. Mit der Arbeitsorganisation des Unternehmens W und dem frühen Schichtwechsel am Unfalltag habe der Vermieter jedoch nichts zu tun.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneder UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/der-vermieter-eines-gewerbegebäude>