

## Bgl. Abschrift

Landgericht Halle

Geschäfts-Nr.:

4 O 396/24

Verkündet am: 04.03.2025

### Im Namen des Volkes!

### Urteil

In dem Rechtsstreit

[REDACTED]

Klägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwaltskanzlei Sylvio Krüger, Weinhold Arkade 2,  
04442 Zwenkau,

gegen

[REDACTED]

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: [REDACTED]  
[REDACTED]

wegen Schadensersatz nach Sturz auf einer Treppe im Garten hinter einem  
Mehrfamilienhaus

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Halle auf die mündliche Verhandlung vom  
04.03.2025 durch die Richterin am Landgericht [REDACTED] als Einzelrichterin

für **R e c h t** erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden  
Betrages vorläufig vollstreckbar.

### Tatbestand

Die Klägerin verlangt von der Beklagten die Zahlung von Schadensersatz sowie die Feststellung der Schadensersatzverpflichtung der Beklagten im Zusammenhang mit einem Sturz der Klägerin über eine absteigende Steintreppe im Gartenbereich eines Vermietungsobjekts der Beklagten.

Die Klägerin bewohnt seit Dezember 2023 eine von der Beklagten vermietete Wohnung [REDACTED]. Hinter dem Mehrfamilienhaus, in dem sich die Mietwohnung befindet, befindet sich ein Gartengrundstück, welches jeder Mieter betreten und benutzen kann, ohne dass es hierüber eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag oder eine ausdrückliche Gestattung seitens der beklagten Vermieterin gibt. Auf diesem Gartengrundstück befinden sich zur Überwindung des Höhenunterschieds auf dem Grundstück zwei Steintreppen, eine davon weiter unten zu einem Grillplatz führend mit insgesamt sieben Stufen (vgl. Lichtbild Anlage K 1).

Die Klägerin behauptet, am 21.02.2024 habe sie sich auf dem Gartengrundstück umgesehen und hierbei erstmalig auch die hintere Steintreppe betreten, mit dem linken Fuß habe sie auf die dritte Treppenstufe treten wollen, als sie aufgrund der verringerten Trittläche dieser Stufe den Halt verloren habe, mit dem Fuß nach rechts umgeknickt sei und rücklings auf der Treppe gestürzt sei. Hierbei habe sie sich schwer am linken Fuß verletzt, nämlich das linke Sprunggelenk dreimal gebrochen habe.

Die Klägerin beantragt,

1. die Beklagte zu verurteilen, der Klägerin ein angemessenes Schmerzensgeld, mindestens in einer Höhe von 8.000,00 EUR zzgl. Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB gemäß § 247 BGB seit Rechtshängigkeit der Klage zu zahlen,
2. festzustellen, dass die Beklagte verpflichtet ist, der Klägerin jeden weiteren materiellen und immateriellen Schadensersatz im Zusammenhang mit dem Sturz der Klägerin am 21.02.2024 auf dem Grundstück der Beklagten [REDACTED] zu zahlen,

3. Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 300,00 EUR nebst Zinsen hieraus in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz der EZB gemäß § 247 BGB seit Rechtshängigkeit der Klage zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte bestreitet das Sturzereignis mit Nichtwissen. Sie meint, eine Verkehrssicherungspflicht nicht verletzt zu haben, zumal die Beklagte den Garten nicht hätte betreten dürfen, da er nicht an sie vermietet worden sei. Im Übrigen sei die Beschädigung der Treppenstufe nicht derart gravierend, dass sich hieraus eine Sturzgefahr ergeben würde. Die erkennbar alte und unsanierte Treppe hätte entsprechend vorsichtig benutzt werden müssen, zumal das kleine abgebrochene Treppenstück gut zu erkennen gewesen sei. Die Voraussetzungen des § 536 a Abs. 1 BGB lägen nicht vor. Zudem sei der Beklagten ein Mangel an der Treppenstufe nicht angezeigt worden, weshalb ein Schadensersatzanspruch gemäß § 536 c Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht bestehe.

### **Entscheidungsgründe**

Die Klage ist unbegründet. Die Klägerin kann von der Beklagten keinen Schadensersatz aufgrund des vorgetragenen Sturzereignisses am 21.02.2024 verlangen.

Eine Verkehrssicherungspflichtverletzung seitens der Beklagten ist nach dem Vortrag der Klägerin nicht gegeben. Die Klage ist unschlüssig.

Die Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht der Beklagten gegenüber ihren Mietern insbesondere hier gegenüber der Klägerin, ist aufgrund des von der Klägerin vorgetragenen Sachverhaltes nicht festzustellen. Ein Schadensersatzanspruch der Klägerin gegen die Beklagten folgt somit nicht aus § 280 Abs. 1 BGB i.V.m. dem Mietvertrag i.V.m. § 253 Abs. 1, 249 ff BGB.

Aufgrund des Mietvertrages ist der Vermieter nicht nur zur Überlassung der Mietsache im vertragsgemäßen Zustand, sondern grundsätzlich auch zu dessen Erhaltung in diesem Zustand verpflichtet.

Die Verkehrssicherungspflicht umfasst die von einem verständigen Vermieter für notwendig gehaltenen Maßnahmen, um andere vor Schaden zu bewahren. Sie erstreckt sich auch auf die Räume in der Obhut sowie Mitnutzung der Mieter. Der Vermieter muss einen ihm bekannt gewordenen Mangel, von dem eine Gefahr ausgehen kann, unverzüglich beseitigen. Er ist aber ohne besonderen Anlass nicht zur regelmäßigen Inspektion ordnungsgemäß installierter Vorrichtungen verpflichtet. Der Vermieter hat keine allgemeine Modernisierungspflicht, im Einzelfall kann er jedoch zu Verbesserungsmaßnahmen verpflichtet sein, wenn sie zur Gewährleistung der vertragsgemäßen Überlassung notwendig sind.

Als Nebenpflicht des Vermieters obliegt diesem, seine Mieter allgemein vor Störungen und Schäden an ihren Rechtsgütern zu schützen. Im Einzelfall kann der Vermieter auch verpflichtet sein, den Mieter zu warnen, über wesentliche Vorkommnisse zu informieren oder aufzuklären. Die sogenannte Verkehrssicherungspflicht des Vermieters besteht nicht nur in Bezug auf die Mietsache selbst, also die Wohnung, sondern auch in Bezug auf Zugänge, Treppen, den Hausflur und den Keller sowie – soweit eine Nutzung gestattet ist – auch in Bezug auf einen Garten.

Die streitgegenständliche Steintreppenstufe mit einer verringerten Trittpläche, dargestellt auf den als Anlage zur Klageschrift beigefügten Lichtbildern (Blatt 8-10 d.A.) stellt weder einen Mietmangel noch ein Zustand aufgrund einer Verkehrssicherungspflichtverletzung seitens der Beklagten dar.

Die Klägerin hat nicht dargetan, dass die Beklagte ihr eine Nutzung des gesamten Gartengeländes überhaupt gestattet hat. Die Klägerin hat in der mündlichen Anhörung erklärt, sie habe am Unfalltage die Treppe erstmalig und einmalig betreten.

Aber auch wenn die Benutzung des Gartens den Mietern allgemein gestattet gewesen wäre, wäre eine Verkehrssicherungspflicht vorliegend nicht zu erkennen.

Denn der Zustand der Steintreppe, insbesondere der streitgegenständlichen dritten Treppenstufe, an welcher ein Stück abgebrochen ist und welche erkennbar an der gekennzeichneten Stelle eine deutlich geringere Trittläche aufweist, ist für die Mitbenutzung durch Mieter in einem Mehrfamilienhaus, welche sich mit den Örtlichkeiten vor Ort vertraut machen und hierauf bei der Benutzung einstellen können, nicht zu beanstanden. Auf dem Lichtbild Blatt 9 d.A. ist deutlich zu erkennen, dass die Trittläche auf den unteren Treppenstufen abnimmt und auf den betroffenen Treppenstufen nicht einheitlich groß, sondern unterschiedlich groß ist. An der nach dem Klägervortrag für den Sturz ursächlichen Stufe ist zudem an der einen mit einem roten Kreis und einem blauen Pfeil gekennzeichneten Stelle ein kleines Stück abgebrochen. Ein aufmerksamer Fußgänger hätte diese Stelle der Treppenstufe gemieden und wäre mit dem Fuß an einer anderen Stelle mit einer etwas breiteren Trittläche aufgetreten, an welcher die Stufe nicht beschädigt gewesen ist. Denkbar wäre auch die Benutzung der unteren Treppenstufen mit einem seitlichen Fußauftritt.

Die Klägerin hat in ihrer Anhörung in der mündlichen Verhandlung erklärt, sie habe an dem Unfalltag die streitgegenständliche Treppe zum ersten und einzigen Male betreten, um sich dort einmal umzusehen und dabei nicht auf den Boden geschaut. Mit diesem Verhalten hat sie ihren Sturz ausschließlich selbst verursacht. Der Sturz der Klägerin beruht nach dem vorgetragenen Sachverhalt auf ein Eigenverschulden der Klägerin, welche die gebotene Sorgfalt nicht beachtet hat, während sie sich in dem ihr bis dahin nicht vertrauten Gartengelände bewegte, insbesondere nicht ausreichend achtsam auf den Boden geschaut und die vorgefundenen Besonderheiten der Örtlichkeit ausreichend beachtet hat. Denn hätte die Klägerin auf den Boden geschaut, hätte sie die abgebrochene kleine Kante der Treppenstufe und die geringere Trittläche unschwer erkennen müssen. Auf den zur Akte gereichten Lichtbildern ist diese Bruchstelle deutlich zu erkennen. Weil die Klägerin als neue Mieterin den Garten noch nicht aufgesucht und sich dort auch noch nicht aufgehalten hatte, hätte sie hierbei die aus diesem Grunde gebotene Sorgfalt beachten und beim Laufen entweder ständig auf den Boden schauen oder zumindest sich etwaige ungewohnte bauliche Zustände einprägen und deshalb an

diesen Stellen auf den Boden schauen und sich vorsichtig bewegen müssen. Wie in der Erörterung des Sturzereignisses in der mündlichen Verhandlung unter Einbeziehung der vorgelegten Lichtbilder der Klägerin mitgeteilt hätte sie bei Beachtung der gebotenen Sorgfalt die Beschädigung und die Beschaffenheit der Treppenstufe nicht übersehen und wäre nicht gestürzt. Eines gesonderten Hinweises oder einer Kennzeichnung seitens der Vermieterin war nicht geboten. Markierungen oder Hinweisschilder, wie sie auf allgemeinen Verkehrsflächen, vor Supermärkten oder Gaststätten im Falle von Bodenunebenheiten von mehr als 2 oder 2,5 cm nach der Rechtsprechung gefordert werden, sind zumindest im Zugangsbereich zum Garten auch in einem Mietobjekt mit mehreren Wohnungen nicht zu fordern. Anders als die Gebäudeflächen, welche für den Zugang zu den einzelnen Wohnungen zu nutzen sind, wird der Zugang zum Garten, hier zu dem unteren Garten weniger häufig und zudem vorrangig von den Hausbewohnern genutzt, die sich mit den baulichen Gegebenheiten vertraut machen konnten. Umstände, welche die Personen von der gebotenen Sorgfalt ablenken, sind nicht in ähnlicher Weise angelegt wie zum Beispiel auf allgemeinen öffentlichen Verkehrsflächen vor Supermärkten, auf Weihnachtsmärkten oder Gaststätten.

Mangels einer Schadensersatzverpflichtung der Beklagten schuldet diese der Klägerin weder die Zahlung eines Schmerzensgeldes noch den Ersatz etwaiger materieller oder immaterieller Schäden oder vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten aufgrund des Sturzereignisses am 21.02.2024.

Die Nebenentscheidungen folgen aus §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Streitwert: Wertstufe bis 9.000,00 EUR.

Die Streitwertentscheidung beruht auf §§ 63 Abs. 2 Satz 1, 39 ff, 40, 43 Abs. 1 GKG.

Die Entscheidung über die Festsetzung des Streitwertes kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Landgericht Halle, 06108 Halle, Hansering 13 eingeht.

Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden. Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200,00 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde in diesem Beschluss zugelassen hat.

Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen.

Die Einlegung kann auch in elektronischer Form erfolgen. Informationen zu den weiteren Voraussetzungen zur Signatur und Übermittlung sind auf dem Justizportal des Bundes und der Länder ([www.justiz.de](http://www.justiz.de)) im Themenbereich zur elektronischen Kommunikation zu finden. Eine Einlegung per einfacher E-Mail ist unzulässig.

Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

