



DIE RAYERMANN GRUPPE

Beiratsseminar

der Rayermann Immobilien Management GmbH
Düsseldorf, den 28. Februar 2020

Vorsicht Falle!

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Störrische Gemeinschaft

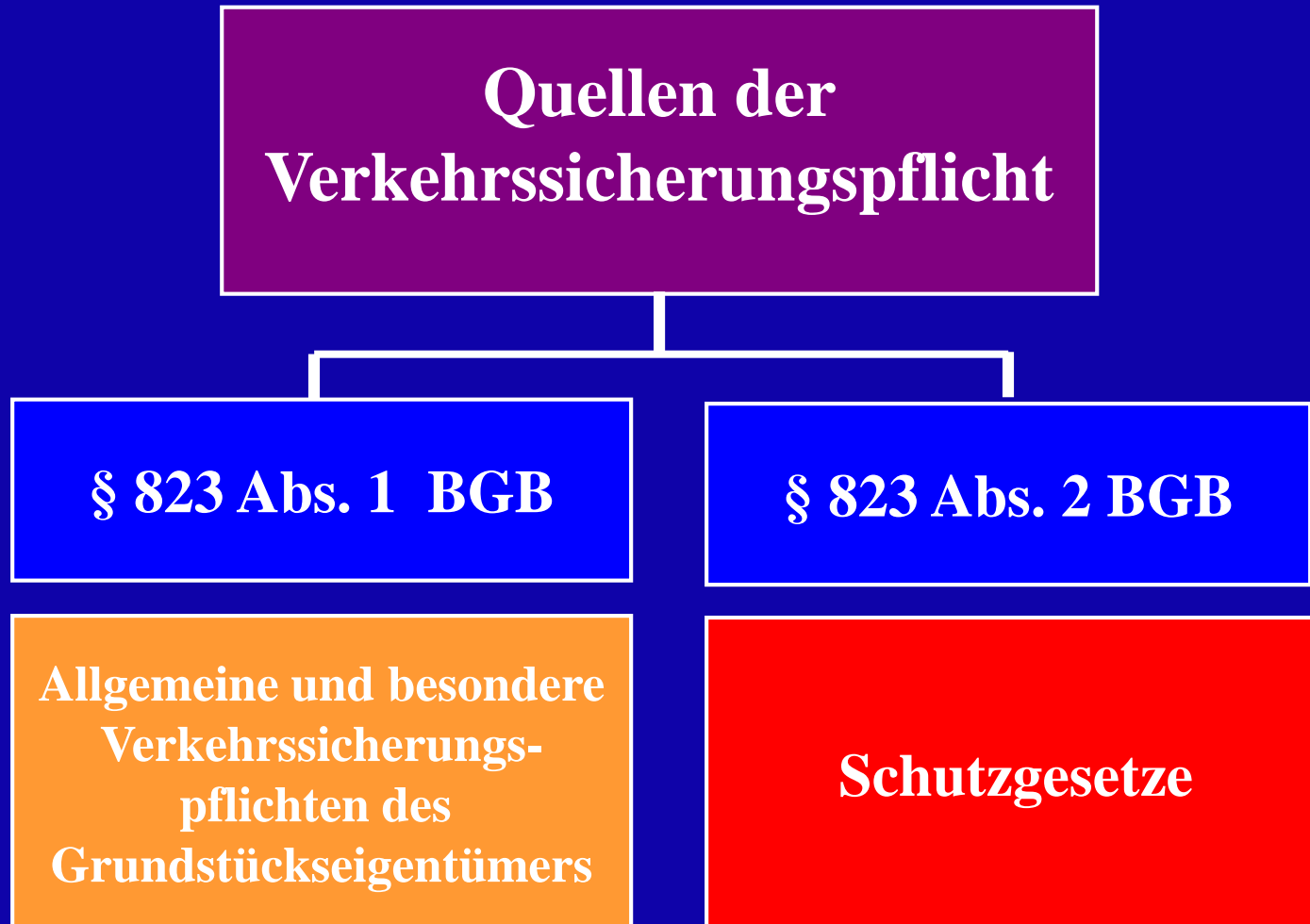
Verwalter V empfiehlt der WEG Geizgasse die Beauftragung eines Fachunternehmens zur Wahrnehmung der Schnee- und Eisbeseitigung im Winter.

Die Eigentümerversammlung beschließt stattdessen, dass die Eigentümer selbst reihum tätig werden sollen.

Hierfür soll die Beiratsvorsitzende B einen Schneemann aus Salzteig anfertigen, der bei Schneefall oder Eisglätte von Türklinke zu Türklinke gehängt wird.

Bei Schneeglätte kommt auf dem Gehweg vor der Anlage die betagte Frau Knack zu Fall.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen



Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

§ 823 Abs. 1 BGB

Wer vorsätzlich oder fahrlässig das Leben, den Körper, die Gesundheit, die Freiheit, das Eigentum oder ein sonstiges Recht eines anderen widerrechtlich verletzt, ist dem anderen zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

§ 836 Haftung des Grundstücksbesitzers

Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen.

Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

**Verkehrssicherungspflicht
=
Garantiehafung**

**Pflicht des Eigentümers,
sein Grundstück
hinsichtlich aller davon
ausgehender Gefahren
für jeden, der darauf
„verkehrt“, abzusichern**

**Pflicht zur aktiven
Verhütung der Schädigung
Dritter**

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Verkehrssicherungspflicht

=

Umfassende Haftung

**Umfassende Haftung für alle
Schäden und Nachteile**

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

§ 842 BGB

Die Verpflichtung zum Schadensersatz wegen einer gegen die Person gerichteten unerlaubten Handlung erstreckt sich auf die Nachteile, welche die Handlung für den Erwerb oder das Fortkommen des Verletzten herbeiführt.

§ 843 Abs. 1 BGB

Wird infolge einer Verletzung des Körpers oder der Gesundheit die Erwerbsfähigkeit des Verletzten aufgehoben oder gemindert oder tritt eine Vermehrung seiner Bedürfnisse ein, so ist dem Verletzten durch Entrichtung einer Geldrente Schadensersatz zu leisten.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

§ 68 VVG

Übergang von Ersatzansprüchen

Steht dem Versicherungsnehmer ein Ersatzanspruch gegen einen Dritten zu, geht dieser Anspruch auf den Versicherer über, soweit der Versicherer den Schaden ersetzt.

§ 116 SGB X

Ansprüche gegen Schadenersatzpflichtige

Ein auf anderen gesetzlichen Vorschriften beruhender Anspruch auf Ersatz eines Schadens geht auf den Versicherungsträger oder Träger der Sozialhilfe über, soweit dieser auf Grund des Schadensereignisses Sozialleistungen zu erbringen hat, die der Behebung eines Schadens der gleichen Art dienen und sich auf denselben Zeitraum wie der vom Schädiger zu leistende Schadenersatz beziehen.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Umfang der Verkehrssicherungspflicht

OLG Hamm, Urt. v. 16.5.2013 - 6 U 178/12, NZM 2013, 683
LG Osnabrück, Urt. v. 24.10.2003 - 10 O 2398/03, JurionRS 2003, 33808

Grundsätzlich erstrecken sich die Sicherungspflichten des zur Verkehrssicherung Verpflichteten nicht nur auf diejenigen, die das Grundstück berechtigterweise benutzen, die Vorsorgepflicht erstreckt sich auf jeden Nutzer, auch auf Fremdnutzer, insbesondere Unbefugte.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Gegenstand der Verkehrssicherungspflicht

Verkehrssicherheit wird gefordert für:

Gebäude und Bauteile

Dach, Fassade, Eingang, Treppen, Balkone

Anlagen und Einrichtungen

Spielgeräte, Aufzüge, Rolll Tore, Heizung, Wasserinstallation

Grundstücksflächen

Schneebeseitigung, Wegereinigung, Zäune und Gitter, Gartenteich

Sonstige Gefahrenquellen

Lagerung brandgefährlicher Stoffe, Freihalten von Fluchtwegen

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

§ 823 Abs. 2 BGB

Die gleiche Verpflichtung trifft denjenigen, welcher gegen ein den Schutz eines anderen bezweckendes Gesetz verstößt. Ist nach dem Inhalt des Gesetzes ein Verstoß gegen dieses auch ohne Verschulden möglich, so tritt die Ersatzpflicht nur im Falle des Verschuldens ein.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Schutzgesetz ist jede rechtliche Bestimmung, die den Schutz eines anderen direkt bezweckt:

- **BetrSichVO / TRBS 3121 / TRBS 1201-4**
- **Baumkontrollrichtlinie 2010**
- **TRGI 2008 – Gasinstallationen**
- **Bauordnungsrecht / TG-Verordnung**
- **§ 12 EnEV Klima- und Lüftungsanlagen**
- **ASR 1.7 Kraftbetätigte Tore**
- **DIN-EN 1176-2008 Spielplätze**
- **TrinkwV 2019**
- **§ 49 Abs. 7 BauO NRW - Rauchwarnmelder**
- **u.v.a.m.**

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Zurück zum Fall...

Verwalter V empfiehlt der WEG Geizgasse die Beauftragung eines Fachunternehmens zur Wahrnehmung der Schnee- und Eisbeseitigung im Winter.

Die Eigentümerversammlung beschließt stattdessen, dass die Eigentümer selbst reihum tätig werden sollen.

Hierfür soll die Beiratsvorsitzende B einen Schneemann aus Salzteig anfertigen, der bei Schneefall oder Eisglätte von Türklinke zu Türklinke gehängt wird.

Bei Schneeglätte kommt auf dem Gehweg vor der Anlage die betagte Frau Knack zu Fall.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 10.10.2014 - V ZR 315/13, ZMR 2015, 239

BGH, Urt. v. 9.3.2012 - V ZR 161/11, ZMR 2012, 646

BGH, Urt. v. 18.2.2011 - V ZR 82/10, ZMR 2011, 491

Wohnungseigentümern können durch Beschluss keine persönlichen Handlungspflichten auferlegt werden.

Wird gleichwohl ein derartiger Beschluss gefasst, so ist dieser mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

BGH, Urt. v. 9.3.2012 - V ZR 161/11, ZMR 2012, 646

BGH, Urt. v. 8.2.2013 - V ZR 238/11, ZMR 2013, 642

Die Erfüllung der den Grundstückseigentümer treffenden Verkehrssicherungspflicht obliegt zwar primär dem einzelnen Wohnungseigentümer, deren Wahrnehmung stellt aber eine gemeinschaftsbezogene Pflicht dar, die der rechtsfähige Verband der Wohnungseigentümer sicher zu stellen hat.

Dies gebietet das wohlverstandene Interesse aller Wohnungseigentümer, wobei die Wahrnehmungskompetenz aus § 10 Abs. 6 S. 3 Alt. 1 WEG folgt.

Daher stellt sich die Frage, ob die WEG sich dieser Aufgabe annimmt oder nicht, überhaupt nicht. Zu entscheiden bleibt nur, wer beauftragt wird.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

OLG Hamm, Urt. v. 21.12.2012 – 9 U 38/12, NJW 2013, 1375

Für eine ordnungsmäßige Regelung der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht reicht das bloße Aufstellen eines „Schneepfades“ oder die Weitergabe einer „Schneekarte“ nicht aus.

Mangels wirksamer Regelung der Verkehrssicherungspflicht hat der Grundstückseigentümer die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht nicht erfüllt und haftet daher auf Schadensersatz und Schmerzensgeld.

Hinweis:

Regress des Grundstückseigentümerhaftpflichtversicherers bzw. Leitungsfreiheit wegen „wissentlicher Pflichtverletzung“ droht!

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Die Übertragung von Verkehrssicherungspflichten (oder sonstigen Tätigkeiten) auf die Wohnungseigentümer ist grundsätzlich durch schuldrechtliche Vereinbarung möglich.

Nachteile:

- Die Vereinbarung kommt nur zwischen den Eigentümern zustande, die mitwirken.
- Wirken nicht alle mit, müssen diejenigen, die die Vereinbarung wollen, die Arbeit der anderen übernehmen.
- Hoffentlich gut versichert, da Haftung jetzt privat!
- Der Käufer einer Wohnung ist daran nicht gebunden, er kann beitreten, muss aber nicht.
- Der Verwalter bleibt im (haftungsrechtlichen) Boot!

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

LG Frankfurt, Urt. v. 13.2.2018 – 2-13 S 184/16, ZWE 2018, 274

Der Beschluss, den Winterdienst anstatt durch einn sog. Minijobber durchführen zu lassen, entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn die Wohnungseigentümer über die damit verbundenen Risiken und Pflichten nicht hinreichend informiert wurden.

AG Wuppertal, Urt. v. 30.9.2015 – 91b C 58/15, ZMR 2016, 64

Der Beschluss über eine Haftungsfreistellung des Verwalters unter Übernahme aller etwa anfallenden gegen den Verwalter geltend gemachten Ansprüche widerspricht ordnungsmäßiger Verwaltung und ist rechtswidrig.

Abgesehen davon schützt die Haftungsfreistellung weder vor der Inanspruchnahme durch Dritte, auch nicht vor der Inanspruchnahme durch den einzelnen Wohnungseigentümer (keine Beschlusskompetenz), ebenso wenig wie vor straf- bzw. öffentlich-rechtlicher Inanspruchnahme.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Die Festung

Die Wohnungseigentümergeinschaft trifft folgende Regelung durch Beschluss der Eigentümerversammlung:

Die Hauseingangstür ist ab 20:00 Uhr, spätestens jedoch ab dem Eintritt der Dunkelheit zu verschließen.

Hausmeister Krause wird angewiesen, dies zu überwachen bzw. auszuführen.

Eigentümer Lebensfroh findet dies überzogen und zieht vor Gericht.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

LG Frankfurt, Urt. v. 12.5.2015 – 2-13 S 127/12, IMR 2015, 292

Die Wohnungseigentümer sind bereits aus Gründen der ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflicht gehalten, sicherheitsrelevante Belange zu berücksichtigen. Bei Notfällen dient das Treppenhaus (und die Haustür als Flucht- bzw. Rettungsweg. Ist dieser aber (durch das Abschließen der Haustür) versperrt, so besteht die konkrete Gefahr, dass z.B. Bewohner, die im Brandfall das verqualmte (Treppen-)Haus fluchtartig verlassen wollen und über keinen Schlüssel verfügen, in eine akute Notsituation geraten. Umgekehrt würde das unverzügliche Erreichen einer Wohnung, z.B. für einen Notarzt, erschwert.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Der Tod lauert im Wasserhahn

Mieter M verstirbt an den Folgen einer durch Legionellen hervorgerufenen Lungenentzündung.

Im Trinkwasser wird eine den Grenzwert überschreitende Legionellenkonzentration festgestellt.

Die Erbin des M verklagt die WEG auf 123.415,84 EUR Schadensersatz und Schmerzensgeld.

Die WEG kann nicht nachweisen, dass sie ihrer Pflicht zur regelmäßigen Kontrolle des Trinkwassers nachgekommen ist und verteidigt sich damit, dass nicht bewiesen sei, dass M sich gerade im Objekt infiziert habe; mit den Legionellen habe er sich auch anderswo anstecken können.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

§ 4 Abs. 1 TrinkwV 2018

Das abgegebene Trinkwasser muss rein und genusstauglich sein und muss so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist.

Anerkannte Regeln der Technik

Die VDI-Richtlinie 6023 regelt, dass für den einwandfreien Betrieb die Einhaltung folgender technischer Vorschriften als unabdingbar bezeichnet wird:

VDI-6023, VDI 3810, DIN 1988, DIN EN 806, DIN EN 1717, DVGW-Arbeitsblätter W 551, W 553, W 556 sowie W 557.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Trinkwasserverordnung 2018

Hieraus folgt, dass die Einhaltung der durch die genannten Regelwerke vorgesehenen technischen Voraussetzungen sowie Inspektions- und Dokumentationsarbeiten zur ordnungsgemäßen Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht beim Betrieb einer Wasserversorgungsanlage gehört (vgl.: BGH, Urt. v. 6.5.2015 - VIII ZR 161/14, ZMR 2015, 702).

Damit steht nicht nur die Frage im Raum, ob die Warmwasserversorgung in Bezug auf Legionellen einwandfrei ist, sondern darüber hinaus die Frage, ob die Wasserversorgungsanlage insgesamt, also auch die Versorgung mit Kaltwasser, einwandfrei betrieben wird.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

OVG Münster v. 28.01.2011 - 2 B 1495/10, ZMR 2011, 425
VGH München v. 29.9.2014 - 20 CS 14.1663, ZWE 2015, 144
BGH, Urt. v. 6.5.2015 - VIII ZR 161/14, ZMR 2015, 702

Der Wohnungseigentümergeinschaft obliegt die Sorge für die Unbedenklichkeit des Trinkwassers im Rahmen der Verkehrssicherung. Bei Verstößen folgt hieraus die Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Betreiber verstößt gegen die Verkehrssicherungspflicht auch dadurch, dass er kein Fachunternehmen mit der Wartung der Trinkwasserversorgungsanlage beauftragt (vgl. VDI/DVGW-Richtlinie 6023)!

Bei Verstößen gegen öffentlich-rechtliche Verkehrssicherungspflichten können neben der Wohnungseigentümergeinschaft auch die einzelnen Eigentümer persönlich und sogar der Verwalter haftbar gemacht werden.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

**Fazit:
Das tote Schwein muss
in Nachbars Garten!**

**Übertragung auf einzelne
Eigentümer**

- Beschlüsse sind nichtig
- Vereinbarungen fehlen
- Schuldrechtliche Vereinbarungen zweifelhaft

**Delegation
auf
Dritte!**

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

Tragisch, aber für wen?

Die WEG beschließt auf Anregung des Verwalters V, das Tiefgaragenrolltor regelmäßig durch das Fachunternehmen F warten zu lassen.

Da dessen Monteur M die Wartung nicht allzu genau nimmt, kommt es bald darauf zu einem tragischen Unfall, bei dem der Besucher B erheblich verletzt wird.

B nimmt die WEG und Verwalter V in Anspruch.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

§ 278 Verantwortlichkeit des Schuldners für Dritte

Der Schuldner hat ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters und der Personen, deren er sich zur Erfüllung seiner Verbindlichkeit bedient, in gleichem Umfang zu vertreten wie eigenes Verschulden.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

LG Hamburg v. 7.6.2010 – 318 T 12/08, ZMR 2011, 499
OLG Düsseldorf, v. 29.6.1998 – 3 Wx 190/98, NZM 1998, 721

**Ein durch mit der Wahrnehmung der Verkehrs-
sicherungspflicht beauftragter Unternehmer ist nicht
Erfüllungsgehilfe des Verwalters, da der Verwalter den
Auftraggeber des Unternehmers, den Vermieter, le-
diglich vertritt.**

**Soweit der Unternehmer für die WEG tätig wird, man-
gelt es an der Erfüllung einer rechtsgeschäftlichen
Verbindlichkeit.**

Der geschädigte B hat sich an den Monteur zu halten.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

§ 831 Haftung für den Verrichtungsgehilfen

Wer einen anderen zu einer Verrichtung bestellt, ist zum Ersatz des Schadens verpflichtet, den der andere in Ausführung der Verrichtung einem Dritten widerrechtlich zufügt.

Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Geschäftsherr bei der Auswahl der bestellten Person und, sofern er Vorrichtungen oder Gerätschaften zu beschaffen oder die Ausführung der Verrichtung zu leiten hat, bei der Beschaffung oder der Leitung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet oder wenn der Schaden auch bei Anwendung dieser Sorgfalt entstanden sein würde.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

LG Hamburg v. 7.6.2010 – 318 T 12/08, ZMR 2011, 499
OLG Düsseldorf, v. 29.6.1998 – 3 Wx 190/98, NZM 1998, 721

Ein durch die WEG mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht beauftragter Unternehmer ist auch nicht Verrichtungsgehilfe des Verwalters.

Der Unternehmer ist indes Verrichtungsgehilfe der WEG.

Diese kann sich aber „exkulpieren“, indem sie nachweist, dass der Unternehmer sorgfältig ausgewählt und überwacht wurde.



Spinnen wir?

Die spätere Klägerin suchte die Tiefgarage auf. Gerade als sie in ihren Wagen einsteigen wollte, bemerkte sie in Kopfhöhe eine „fette schwarze Spinne“, die sich gerade von der Decke der Tiefgarage herabließ. Die Klägerin erschrak fruchtbar und stürzte. Neben schweren Prellungen trug die Klägerin einen komplizierten Bruch des rechten Handgelenks davon. Kaum genesen, verklagte die furchtsame Dame den Vermieter und den Verwalter auf Zahlung von Schmerzensgeld in fünfstelliger Höhe. Die mangelhafte Ausführung der geschuldeten Reinigungsarbeiten habe dazu geführt, dass sich an der Decke der Tiefgarage Spinnen hätten einnisten können.

Verkehrssicherheit von WEG-Anlagen

OLG Karlsruhe, Urt. v. 24.6.2009 - 7 U 58/09, NZM 2010, 85

Das OLG Karlsruhe wies die Klage mit der Begründung ab, dass, selbst wenn man eine Verpflichtung der Verwaltung annehmen wolle, die gereinigte Tiefgarage auf den Verbleib von Spinnen hin zu kontrollieren, es selbst im Falle einer vorgenommenen Kontrolle nicht hätte verhindert werden können, dass entfernte Spinnen durch das nachfolgende Eindringen von „Fremd-Spinnen“ im Laufe des Reinigungsturnus ersetzt wurden.

Bei einer „Begegnung von Mensch und Ungeziefer“ verwirkliche sich das allgemeine Lebensrisiko.