

Rechtsprechung KOMPAKT

Winterdienst muss auch bei lokalem Eis räumen

Die Verkehrssicherungspflicht ändert sich durch Übertragung nicht.

Kammergericht Berlin,
Urteil vom 6. Dezember 2022 – 21 U 56/22

Problemstellung

Zahlreiche Eigentümer von Immobilien, insbesondere von gewerblichen Immobilien, beauftragen Dienstleister mit den winterlichen Räumungs- und Streudiensten. Wenn es dennoch zu Unfällen kommt, stellt sich die Frage nach dem Schadenersatzpflichtigen.

Die Entscheidung

Die Klägerin arbeitete als Altenpflegerin. Im Winter 2020 benötigte sie deshalb für ihre Tätigkeit regelmäßige Corona-Tests. Dazu ging sie Mitte Dezember 2020 zu einer von einer Krankenhaus GmbH auf deren Gelände in Berlin betriebenen Teststation. Auf dem Weg über das Krankenhausgelände stellte die Klägerin fest, dass es dort über weite Strecken hinweg außerordentlich glatt war. Die Klägerin rutschte aus, stürzte und zog sich dabei einen Sehnenabriss im Kniegelenk zu. Sie musste im Krankenhaus operiert werden. Der Heilungsverlauf gestaltete sich schwierig, sodass sie bis November 2021 arbeitsunfähig erkrankt war. Sie verlangt sowohl von der Krankenhaus GmbH als Grundstückseigentümerin als auch von dem beauftragten Dienstleister Verdienstausschlag und Schmerzensgeld.

Die Krankenhaus GmbH lehnte eine Haftung mit dem Argument ab, sie habe ihre Verkehrssicherungspflichten auf den beklagten Dienstleister übertragen und sei deshalb nicht mehr für die Räumung und das Streuen der Wege verantwortlich. Der Dienstleister lehnte ebenfalls eine Haftung ab und argumentierte, in dem Stadtbezirk habe an diesem Tag keine allgemeine Glättegefahr geherrscht. Die Glätte auf dem Krankenhausgelände sei lokal begrenzt gewesen. Es sei ihr nicht zumutbar, das Krankenhausgelände mehr oder weniger ständig auf lokale Glatteisbildungen zu überwachen.

Das Kammergericht Berlin verneinte eine Haftung des Krankenhauses, bejahte aber eine Haftung des Dienstleisters. Zwischen der Klägerin und den Beklagten bestan-

den keine vertraglichen Beziehungen. Die Klägerin arbeitete zwar als Altenpflegerin, aber nicht für das Krankenhaus. Infolgedessen war der Schaden der Klägerin weder über die gesetzliche Unfallversicherung noch über eine Haftung des Arbeitgebers gegenüber Arbeitnehmern abgesichert. In Betracht kommt von vornherein nur eine deliktische Haftung nach den §§ 823 ff. BGB. Die deliktische Haftung geht weit über das schlichte Verbot, die Gesundheit oder das Eigentum eines anderen zu verletzen, hinaus. Schadenersatzpflichtig macht sich auch, wer Verkehrssicherungspflichten verletzt und dadurch den Schaden eines Dritten verursacht. Verkehrssicherungspflichten entstehen daraus, dass jemand einen „Verkehr eröffnet“. Wer andere „einlädt“, seine Flächen oder Gebäuden zu betreten und zu nutzen, muss dafür sorgen, dass die Besucher keine Schäden erleiden. Dazu gehört selbstverständlich auch die Pflicht, Wege und Verkehrsflächen bei Glatteis zu streuen. Diese deliktische Haftung kann man wirksam begrenzen, indem man die Verkehrssicherungspflichten auf Dritte (Streudienst) überträgt. Der ursprünglich Verkehrssicherungspflichtige wird damit sein Haftungsrisiko nicht vollständig los, seine Verkehrssicherungspflicht beschränkt sich



Abonnenten
haben Zugriff auf
weitere Kommentie-
rungen in der
Monatsbeilage.

**Recht-
sprechung**
KOMPAKT

aber darauf, den Dienstleister ordnungsgemäß auszusuchen und zu überwachen. Die Krankenhaus GmbH wäre deshalb nur dann haftbar gewesen, wenn sie den Dienstleister nicht sorgfältig ausgesucht oder überwacht hätte. Dafür gab es keine Anzeichen und dazu hatte die Klägerin offenbar auch nichts vorgetragen.

Das Verfahren beschränkte sich deshalb auf die Frage, ob der Streudienst sich mit dem Argument einer Haftung entziehen kann, es sei ihm unzumutbar, das Krankenhausgelände auch dann regelmäßig zu überwachen, wenn es keine allgemeine Glättesituation gebe. Ob im ganzen Stadtbezirk eine allgemeine Glättesituation vorlag oder nicht, konnte das Gericht offenlassen. Wenn das

Krankenhaus die Räum- und Streupflicht nicht auf einen Dienstleister übertragen, sondern nach wie vor selbst übernommen hätte, dann hätte das Krankenhaus natürlich auch auf glatte Wege auf dem Krankenhausgelände reagieren müssen, wenn es ansonsten im Stadtbezirk keine Glatteisbildung gegeben hätte. Das Krankenhaus als unmittelbar Verkehrssicherungspflichtiger hätte also das Gelände durchgehend überwachen müssen. Durch die Übertragung auf einen Dienstleister ändert sich die Person des Verkehrssicherungspflichtigen, nicht aber der Inhalt der Pflicht. Auch der Streudienst wäre deshalb verpflichtet gewesen, das Krankenhausgelände bei einer entsprechenden Witterungslage regelmäßig zu überwachen. Weil das nicht geschehen ist, liegt eine Verkehrssicherungspflicht vor, die im Ergebnis zu der Verletzung der Klägerin geführt hat, die dann einen entsprechenden Schadenersatz fordern kann.

Konsequenzen

Die Entscheidung hält sich im Rahmen der ständigen Rechtsprechung auch des Bundesgerichtshofs. Sie verdeutlicht aber eine Rechtslage, die Eigentümer einer Immobilie beachten müssen. Die Übertragung von Verkehrssicherungspflichten auf Dienstleister ändert nichts an der Verkehrssicherungspflicht als solcher. Ob der Eigentümer einer Verkehrsfläche selbst für sichere Verhältnisse zu sorgen hat oder damit einen Dritten beauftragt, ändert nichts daran, dass Besucher in ihrer Integrität geschützt sein müssen. Aus Sicht des Besuchers oder Nutzers kann und darf es keine Rolle spielen, wer aufseiten des Verkehrspflichtigen konkret für welche Aufgabe zuständig ist. Diese Aufgabenverteilung muss in das Innenverhältnis zwischen dem unmittelbar Verkehrssicherungspflichtigen und seinem Dienstleister verlagert und dort gelöst werden.

► Praxistipp

Im vorliegenden und auch in vergleichbaren Fällen beruft sich der Dienstleister nicht ganz zu Unrecht darauf, dass ihm eine ständige Überwachung der von ihm betreuten Verkehrsflächen wirtschaftlich unzumutbar ist. Eine Lösung könnte darin liegen, im Vertrag vorzusehen, dass der Auftraggeber den Auftragnehmer bei vorher bestimmten Wetterverhältnissen informieren muss. Das führt zwar zu einer gewissen Rückverlagerung der Verkehrssicherungspflichten auf den Auftraggeber, versetzt aber den Auftragnehmer rein praktisch überhaupt erst in die Lage, die ihm übertragenen Verkehrssicherungspflichten auch zu erfüllen. JM

Nicht genehmigter Dachausbau muss weg

Miteigentümer müssen erhöhten Instandhaltungsbedarf nicht akzeptieren.

LG Berlin,

Urteil vom 7. Juli 2022 – 85 S 16/21 WEG

Problemstellung

In Wohnungseigentümergeinschaften kommt es gelegentlich vor, dass einzelne Eigentümer ihre Wohnung ausbauen möchten, um bislang ungenutzte Flächen nutzbar zu machen. Das stößt bei den übrigen Wohnungseigentümern nicht immer auf Zustimmung. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, bis zu welcher Grenze die übrigen Wohnungseigentümer solche – gelegentlich eigenmächtig vorgenommenen – Ausbaumaßnahmen hinnehmen müssen.

Die Entscheidung

Klägerin in diesem Verfahren ist eine Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin. Die Immobilie ist ein Mehrfamilienhaus. Die Dachgeschosswohnung gehört den Beklagten. Über der Dachgeschosswohnung befand sich ein Spitzboden, der nicht zum Sondereigentum der Beklagten gehörte. Die Beklagten führten umfangreiche Umbaumaßnahmen in ihrer Wohnung durch. Unter anderem entfernten sie im Wohnbereich die Decke und integrierten damit den Spitzboden in ihre Wohnung. Um für eine ausreichende Belichtung zu sorgen, bauten sie sowohl in die Außenwand als auch in die Dachflächen Fenster und Dachgauben ein. Eine Zustimmung der übrigen Miteigentümer lag nicht vor. Die Beklagten behaupteten allerdings, der Verwalter habe den Umbaumaßnahmen zugestimmt. Sie beriefen sich auf eine Regelung in der Teilungserklärung, wonach Veränderungen an und im Wohnungseigentum der Zustimmung des Verwalters bedürfen. Die Eigentümergeinschaft wollte diese Umbaumaßnahmen nicht hinnehmen, weil sie befürchtete, dass durch die damit geschaffenen Dachöffnungen künftig ein erhöhter Instandhaltungsbedarf entsteht, und verlangten von den Beklagten den Rückbau. Durch die Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes wurde auch die Möglichkeit, nach § 20 WEG bauliche Veränderungen zu beschließen, geändert. In § 20 Abs. 1 WEG ist zunächst die grundsätzliche Kompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt, bauliche Veränderungen, die über die ordnungsgemäße Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, zu beschließen oder durch Beschluss einem einzelnen Wohnungseigentümer zu

gestatten. Nach § 20 Abs. 3 WEG kann jeder Wohnungseigentümer die Zustimmung der Eigentümergeinschaft zu baulichen Veränderungen verlangen, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Erforderlich ist also nicht eine zahlenmäßig qualifizierte Mehrheit, sondern sozusagen eine inhaltlich qualifizierte Mehrheit. Das können etwa bei einem Mauerdurchbruch alle Wohnungseigentümer sein, die von der Veränderung der Statik der Immobilie betroffen sein können.

Nach § 20 Abs. 4 WEG schließlich können bauliche Maßnahmen, die die Immobilie grundlegend umgestalten oder die einen Wohnungseigentümer ohne sein Einverständnis unbillig benachteiligen, nicht beschlossen werden. Voraussetzung für die Einschränkung ist also nicht nur die unbillige Benachteiligung eines Wohnungseigentümers, sondern auch sein mangelndes Einverständnis, es geht also um einen subjektiven Maßstab.

Da es an einer vorherigen Zustimmung der Wohnungseigentümer – in welcher Form und welcher Mehrheit auch immer – fehlte, war die Umbaumaßnahme jedenfalls rechtswidrig. Der daraus grundsätzlich folgende Anspruch auf Rückgängigmachung der Baumaßnahmen könnte nur dann scheitern, wenn den beklagten Wohnungseigentümern ein Anspruch auf einen zustimmenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zustünde (§ 20 Abs. 3 WEG). Durch die Umbaumaßnahmen haben die Beklagten den Dachboden in ihre Wohnung und damit in ihr Sondereigentum integriert und es damit vergrößert. Infolgedessen entspricht die Wohnung nicht mehr der (öffentlich-rechtlichen) Abgeschlossenheitsbescheinigung und auch nicht mehr der privatrechtlichen Teilungserklärung. Allein dieser Umstand führt zu einer Beeinträchtigung der Rechte der anderen Wohnungseigentümer, die über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgeht. Darüber hinaus führt auch der künftig zu erwartende höhere Instandhaltungsbedarf der großen

Fensterflächen zu einer solchen Benachteiligung. Das Interesse der Beklagten, ihren Wohnraum zu vergrößern, kann diesen Eingriff nicht rechtfertigen, so berechtigt diese Interessen im Einzelfall auch sein mögen. Das Gericht ließ die Frage unbeantwortet, ob der Verwalter der Umbaumaßnahme zugestimmt hat oder nicht. Denn jedenfalls kann die Regelung in der Teilungserklärung nicht dahin verstanden werden, dass anstelle eines (qualifizierten) Beschlusses der Eigentümerversammlung die Zustimmung nur des Verwalters genügen würde. In einer solchen Regelung läge eine so deutliche Abweichung von der gesetzlichen Grundregel, dass das in der Teilungserklärung deutlich zum Ausdruck kommen müsse. Daran fehlt es hier. Die Regelung in der Teilungserklärung ist deshalb so zu verstehen, dass neben einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft zusätzlich die Verwalterzustimmung erforderlich ist.

Konsequenzen

Die Entscheidung betont die Gemeinschaftsgebundenheit der Wohnungseigentümer. Auch wenn das neue WEG bauliche Veränderungen grundsätzlich erleichtern will, bedeutet das nicht, dass die Interessen der übrigen Wohnungseigentümer nicht mehr zu berücksichtigen wären. Bauliche Maßnahmen sind nur dann unbedenklich, wenn sie das Wohnungseigentum der übrigen Miteigentümer unberührt lassen. Ansonsten braucht es nicht nur einen Beschluss der Eigentümergeinschaft, sondern dieser muss auch von in ihrer Rechtsstellung betroffenen Miteigentümern mitgetragen werden.

► Praxistipp

Die Entscheidung ist als Warnung an Wohnungseigentümer zu lesen, die meinen, einmal geschaffene Fakten würden so leicht nicht mehr aus der Welt geschafft. Das Gegenteil ist der Fall. Gemeinschaftswidriges Verhalten lässt sich wieder rückgängig machen. Die Beklagten werden mit ihrer Wohnung wohl nicht mehr richtig glücklich werden. JM

Unsere ständigen Kommentatoren



Dr. Olaf Steckhan

ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



Dr. Jonas Müller

ist als Rechtsanwalt und Fachanwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessführung in Mietrechtssachen. (JM)