

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 43/2011 vom 27.10.2011

www.immobilien-zeitung.de

WEG-VERWALTUNG

Haftungsfallen vom Baum bis zum Spielplatz

Verwalter von Wohnungseigentum kommen an der Verkehrssicherheitsprüfung von Immobilien nicht mehr vorbei. Was schon seit einigen Jahren bei größeren Wohnungsunternehmen zunehmend professionell organisiert oder an externe Dienstleister ausgelagert wird, ist bei WEG-Verwaltern oft noch unbekannt. Vor dem Hintergrund, dass die Überwachungspflichten von den Gerichten zunehmend streng ausgelegt werden, gibt es deshalb einen erheblichen Handlungsbedarf, meinen die Gastautoren **Gotthard Grieseler und Bernd Menzel**.

Bei Grundstücken und Gebäuden ist grundsätzlich derjenige für die allgemeine Verkehrssicherungspflicht verantwortlich, der den Zutritt zu seinem Grundstück für Dritte ermöglicht. Verkehrssicherungspflichten treffen demnach den Eigentümer oder Eigentümergemeinschaften von Immobilien. Die Anforderungen zur Überwachungspflicht der Verkehrssicherheit durch den Eigentümer werden aus § 823 BGB zur Schadensersatzpflicht und § 836 BGB zur Haftung des Grundstückbesitzers hergeleitet. Darüber hinaus ist nach §§ 837, 838 BGB auch der Gebäudebesitzer und derjenige, der die Unterhaltung eines Gebäudes oder eines mit einem Grundstück verbundenen Werkes für den Besitzer übernimmt, verantwortlich. Den genauen Umfang der Verkehrssicherungspflicht ermittelt die Rechtsprechung dabei immer im Einzelfall.

Die Verantwortlichkeit des WEG-Verwalters liegt darin begründet, dass er gem. § 27 Abs. 1 Ziff. 2 WEG verpflichtet ist, die zur Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Er ist allerdings nach WEG-Recht nicht befugt, selbstständig tätig zu werden. Für die Beauftragung zur Durchführung der Prüfungen durch externe Dienstleister und bei Beauftragung von Firmen zur Beseitigung von Mängeln bedarf es, sofern nicht eine akute Gefährdung besteht und sofortiges Handeln angezeigt ist, eines ermächtigenden Beschlusses der Eigentümerversammlung gem. §§ 21 Abs. 1, 3; 25 WEG.

Regelmäßige Kontrollen der Immobilie erforderlich

Der Verwalter muss demnach durch regelmäßige Kontrollen der baulichen Anlage prüfen oder prüfen lassen, ob sicherheitsrelevante Mängel vorhanden und Maßnahmen zur

Gefahrenabwehr notwendig sind. Wenn es einen Handlungsbedarf gibt, muss er die Eigentümer informieren, sie auf die ihnen obliegenden Verkehrssicherungspflichten hinweisen, entsprechende Vorschläge vorbereiten und auf eine entsprechende Beschlussfassung in der Eigentümergemeinschaft hinwirken. Ob und in welcher Form dann eine regelmäßige Kontrolle und erforderliche Maßnahmen bei Mängeln durchgeführt werden, entscheidet letztlich die Eigentümerversammlung und nicht der Verwalter.

Art und Umfang der Prüfung werden nur teilweise durch Verordnungen, Satzungen, Normen oder die allgemein anerkannten Regeln der Technik konkretisiert. So ist beispielsweise die Verantwortung des Verwalters zur Organisation der Schneeräumung gemäß Satzung als hinreichend bekannt anzunehmen. Auch regelmäßige Prüfungen von technischen Anlagen wie Fahrstühle, Gasleitungen etc. werden im Rahmen von Wartungsverträgen bereits mehrheitlich durch den Verwalter organisiert.

Der regelmäßigen Kontrolle von baulichen Anlagen, Außenanlagen, Bäumen und Spielplätzen auf ihre Verkehrssicherheit wird dabei seitens der WEG-Verwalter zurzeit allerdings noch wenig Beachtung geschenkt. Dass daraus erhebliche Haftungsrisiken im Schadensfall entstehen können, zeigt ein Gerichtsurteil. Ein vom Hauseigentümer bestellter Hausverwalter wurde vom Landgericht Berlin zur Zahlung von Schmerzensgeld verurteilt, weil eine undichte Regenrinne tropfte und es deshalb zur Bildung von Eis kam, auf dem jemand ausrutschte. Es wurde dabei vom Gericht bejaht, dass den Verwalter eine Verkehrssicherungspflicht zur Überprüfung der Dachrinne trifft. Das Gericht vertrat in der Begründung die Auffassung, dass sich ein derartiger Defekt der Rinne bei regelmäßigen und sorgfältigen Kontrollen nicht immer sofort feststellen lasse, aber die Haftung den Verwalter deshalb treffe, da die Undichtheit seit längerem bestand (LG Berlin, GE 1990, 867).

Verwalter haftet für herabfallende Dachteile

Auch trifft laut dem Bundesgerichtshof (BGH) den Verwalter von Wohneigentum die Haftung für herabfallende Dachteile, wenn dadurch bei Sturm ein benachbartes Gewächshaus beschädigt wird. Es genügt nicht, dass ein Dach drei Jahre vor dem Schadensereignis saniert worden ist. Auch danach sind Kontrollgänge durch sachkundige Personen geboten (Urteil

vom 23. März 1993, Az. VI ZR 176/92).

Ein anderes BGH-Urteil hatte sich damit befasst, dass jemand nachts in den vor der Eingangstür eines Mehrfamilienhauses befindlichen 1,20 m tiefen Lichtschacht gefallen war, der nicht durch Gitterroste abgedeckt war. Dabei haftet der Hauseigentümer, weil er Abdeckroste, die über die gesamte Hausbreite gehen und deshalb von allen Hausbewohnern betreten werden, gegen unbefugtes Abheben sichern muss. Der Umfang dieser Verkehrssicherungspflicht erhöht sich, wenn die Außenbeleuchtung des Hauses häufig nicht funktioniert und der nicht ordnungsgemäß abgedeckte Lichtschacht eine nicht erkennbare Falle darstellt (Urteil vom 19. Dezember 1989, Az. VI ZR 182/89).

Mehrheitlich wird in der Rechtsprechung und Lehre die Auffassung vertreten, dass dem Verwalter von Wohnungseigentum die gesetzliche Verkehrssicherungspflicht aus seiner Amtsstellung heraus trifft und diese zur ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 21 Abs. 3, Abs. 5 Ziff. 2 WEG zählt.

Stolperfallen und Brandgefahr im Auge behalten

Die Prüfung der baulichen Anlagen wird meist als Sichtprüfung für die allgemein zugänglichen Bereiche durchgeführt. Hierbei müssen insbesondere die Gefährdungen erkannt werden, die sich durch das Ablösen von losen Teilen im Fassaden- und Dachbereich, z.B. lose Dachziegel, Kaminabdeckungen oder auch großflächige Putzabplatzungen, ergeben. Im Innenbereich von Häusern liegt ein Schwerpunkt auf dem Erkennen möglicher Absturz- und Stolpergefahren, etwa durch fehlende Treppengeländerstäbe, bodentiefe Fenster ohne Sicherung, zu geringe Brüstungs- und Geländerhöhen etc.

Auch das Thema Brandschutz – z.B. die Einschränkung von Fluchtwegen oder erhöhte Brandlasten im Treppenhaus – ist hierbei zu prüfen. Das Erkennen und Beurteilen dieser Gefährdungen setzt dabei voraus, dass der Prüfer über eine entsprechende Qualifikation verfügt. In der Praxis ist deshalb zu empfehlen, die Prüfungen von entsprechend geschulten Fachleuten, z.B. einer zertifizierten Fachkraft für Verkehrssicherheit, durchführen zu lassen.

Kinderspielplatz auf Sicherheitsmängel überprüfen

Da spielende Kinder drohende Gefahren nicht immer erkennen und die Folgen ihres Handelns noch nicht vollends voraussehen können, ist bei Spielplätzen die dauerhafte Einhaltung von Sicherheitsstandards erforderlich. Abnutzung, Witterung, Materialermüdung und Vandalismus hinterlassen ihre Spuren an Spielgeräten. Regelmäßige Prüf- und Wartungsarbeiten sind ein wichtiger Beitrag zur Unfallvermeidung und gehören damit zur Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers. Sicherheit auf Kinderspielplätzen bedeutet, unter Berücksichtigung aller technischen und gestalterischen Möglichkeiten, Gefahrenpotenziale so gering wie möglich zu

halten. Eine regelmäßige Kontrolle durch zertifizierte Fachleute von Spielplätzen ist daher unerlässlich. Geprüft werden sollten dabei nicht nur die Spielgeräte selbst, sondern auch deren Umfeld. So ist beispielsweise zu prüfen, ob der vor den Folgen eines Sturzes schützende Bodenbelag rund um die Spielgeräte ausreichend dimensioniert ist. Des Weiteren sind z.B. die Einfriedung (Zäune, etc.) sowie das Vorhandensein von Giftpflanzen zu checken. Neben den ständigen Sichtkontrollen scheinen nach derzeitiger Rechtslage Prüfungen in einem halbjährigen Turnus sinnvoll.

Die Verkehrssicherungspflicht umfasst zudem den Schutz vor Gefahren, die von Bäumen ausgehen, sei es durch das Herabfallen von Teilen des Baumes oder durch das Umstürzen des Baumes selbst. In diesem Zusammenhang muss nach den aktuellen Vorschriften der Verkehrssicherungspflichtige durch hinreichend qualifiziertes Personal regelmäßig den Baumbestand kontrollieren. Die Häufigkeit ist dabei unter anderem vom Zustand des Baumes, dem Standort, der Baumart, des Alters und der Entwicklungsphase abhängig. Dabei kann sich die Untersuchung normalerweise auf eine Sichtprüfung nach der Baumkontroll-Richtlinie der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL), der so genannten Regelkontrolle vom Boden aus, beschränken. Lediglich in denjenigen Fällen, bei denen im Rahmen einer visuellen Untersuchung Schäden am Baum festgestellt werden, sind entsprechende weitergehende Maßnahmen zu veranlassen. Als Schäden am Baum, die auf Krankheiten desselben und Gefährdungen der Verkehrsteilnehmer hindeuten, kommen vor allem das Vorhandensein von Totholz, Fehler in der Rinde, Pilzbefall sowie lückenhafte Belaubung in Betracht.

Prüfer müssen qualifiziert sein und lückenlos dokumentieren

Der Verwalter hat sich zur Erfüllung und Organisation der Prüfpflichten mit vielfältigen Fachrichtungen auseinanderzusetzen. Durch die unterschiedlichen Anforderungen an die Qualifikation der Prüfer ist die Beauftragung diverser Spezialisten notwendig. In den letzten Jahren haben sich auch einige Dienstleistungsunternehmen spezialisiert und bieten diese Leistungen aus einer Hand an. Durch die Koordination von verschiedenen Prüfungen ergeben sich bei der Durchführung kostenreduzierende Synergieeffekte z.B. durch die Reduzierung der Anfahrten. Darüber hinaus spielt das Thema der Dokumentation von Prüfungen spätestens im Schadensfall eine große Rolle. Es nützt nichts, wenn ein Eigentümer oder Verwalter selbst bzw. ein durch ihn angewiesener Dritter z.B. regelmäßig den baulichen Zustand kontrolliert, dieses dann aber nicht lückenlos dokumentiert hat. (law)

Die Autoren: Gotthard Grieseler ist Geschäftsführer der grieseler GmbH mit Hauptsitz in Dortmund und Sachverständiger für Gebäudeschadstoffe und Altlasten und für die Bewertung von Grundstücken. Bernd Menzel ist bei der grieseler GmbH Leiter des Geschäftsbereichs engineering.