

Nachschlagewerk: ja

BGHZ : nein

BGB §§ 823 Ea, 847

Wird die Wegereinigung in einer Wohnungseigentumsanlage auf einen Dritten übertragen, so kann dieser unter dem Gesichtspunkt der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht auch den Wohnungseigentümern gegenüber deliktsrechtlich haftbar sein.

BGH, Urt. v. 17. Januar 1989 - VI ZR 186/88 - OLG Bremen
LG Bremen

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VI ZR 186/88

Verkündet am:
17. Januar 1989
Herrwerth
Justizangestellte
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Ernst-Dieter B[REDACTED], W[REDACTED]-R[REDACTED]-Straße [REDACTED], Br[REDACTED]

Klägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Dr. [REDACTED]

g e g e n

Egon H[REDACTED], Inhaber der Firma Br[REDACTED] F[REDACTED]-Reinigung,
D[REDACTED]-W[REDACTED]-Straße [REDACTED], Br[REDACTED],

Beklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt
Prof. Dr. [REDACTED] -

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 17. Januar 1989 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Steffen und die Richter Dr. Kullmann, Dr. Macke, Dr. Lepa und Dr. Birkmann

für Recht erkannt:

Auf die Revision des Klägers wird das Urteil des 1. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts in Bremen vom 31. Mai 1988 aufgehoben.

Die Sache wird zur anderweiten Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand

Der Kläger ist Eigentümer einer Eigentumswohnung in einer aus mehreren Häusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage. Das Haus, in dem sich seine Eigentumswohnung befindet, liegt an einem Stichweg, welcher im Gemeinschaftseigentum der Wohnungseigentümer steht. Der Beklagte betreibt eine Fußwegreinigung. Er hat durch Vertrag mit der Verwalterin der Wohnungseigentumsanlage, diese handelnd für die Wohnungseigentümergeinschaft, die Reinigung des (straßenseitigen) Fußweges vor der Anlage "einschließlich aller Zuwege" übernommen; zwischen den Parteien besteht Einigkeit, daß der erwähnte Stichweg ein Zuweg im Sinne des Vertrages ist.

Der Kläger begehrt mit der Behauptung, er sei am 24. Oktober 1986 gegen 19.15 Uhr infolge nicht ordnungsgemäßer Reinigung des Stichweges auf fauligem Laub zu Fall gekommen und habe sich hierdurch eine Knieverletzung zugezogen, die Zahlung eines angemessenen Schmerzensgeldes, nach seiner Vorstellung mindestens 7.000 DM; dabei rechnet er sich ein Mitverschulden von 30 v.H. an. Der Beklagte bestreitet, daß der Kläger auf dem Stichweg gestürzt und der Weg nicht ordnungsgemäß gereinigt gewesen sei.

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen, das Oberlandesgericht die hiergegen eingelegte Berufung zurückgewiesen. Mit der - zugelassenen - Revision hält der Kläger an seinem Klagebegehren fest.

Entscheidungsgründe

I.

Nach Auffassung des Berufungsgerichts steht dem Kläger ein Schmerzensgeld auch dann nicht zu, wenn er, wie von ihm behauptet, infolge unzureichender Reinigung des Stichweges durch den Beklagten gestürzt ist und sich verletzt hat. Wer eine Verkehrssicherungspflicht übernehme, hafte daraus deliktisch, so meint das Berufungsgericht, nur demjenigen Personenkreis, dem gegenüber die Verkehrssicherungspflicht von Anfang an bestanden habe, nicht jedoch dem primär Verkehrssicherungspflichtigen selbst. Der Umfang der Verkehrssicherungspflicht werde durch die Übertragung auf einen anderen nicht erweitert. Eine Verkehrssicherungspflicht hinsichtlich des Zuweges habe aber nur gegenüber Dritten, etwa Besuchern und Mietern, bestanden, nicht auch gegenüber den einzelnen Wohnungseigentümern. Diese seien vielmehr - in Rechtsgemeinschaft - die eigentlichen Träger der Verkehrssicherungspflicht. Ihre Rechte und Pflichten in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum seien abschließend im Wohnungseigentumsgesetz geregelt. Die Annahme einer Verkehrssicherungspflicht der Wohnungseigentümer im Verhältnis zueinander unterlaufe das Regelungsgefüge dieses Gesetzes.

II.

Die angefochtene Entscheidung hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

1. Für den hier interessierenden Stichweg innerhalb der Wohnungseigentumsanlage trifft die sog. Verkehrssicherungspflicht zunächst die Wohnungseigentümer in Rechtsgemeinschaft (vgl. Senatsurteil vom 27. November 1984 - VI ZR 49/83 - VersR 1985, 243, 244; OLG Hamm JMB1.NW 1981, 245, 246, 248). Sie schließt, wie keiner näheren Darlegung bedarf, die Verpflichtung ein, den Weg von Verunreinigungen freizuhalten, die ihrer Art nach die Gefahr begründen, daß Benutzer des Weges zu Schaden kommen. Von daher war es hier geboten, dafür Sorge zu tragen, daß sich auf dem Wege keine unfallgefährliche "Schmierschicht aus nassem und faulendem Laub" bildete, wie sie nach der Behauptung des Klägers zur Unfallzeit den Weg bedeckte.

2. Soweit es um die Reinigung des Weges geht, ist der Beklagte nach dem unstreitigen Sachverhalt in die Verkehrssicherungspflicht der Wohnungseigentümergeinschaft mit der Folge eingetreten, daß er insoweit selbst verkehrssicherungs- und damit für den Fall der schuldhaften Verletzung der übernommenen Reinigungspflicht deliktisch einstandspflichtig geworden ist. Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats, daß die Verkehrssicherungspflicht delegiert werden kann. Wer sie übernimmt, wird seinerseits deliktisch verantwortlich (s. etwa Senatsurteile vom 12. Mai 1964 - VI ZR 35/63 - VerSR 1964, 942, 943 f; vom 14. Oktober 1969 - VI ZR 55/68 - VersR 1970, 38, 39; vom 26. November 1974 - VI ZR 164/73 - VersR 1975, 329, 330 zu 2.), während sich die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich (allein) Verantwortlichen auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht verengt (s. etwa Senatsurteile vom 2. Oktober 1984 - VI ZR 125/83 -

VersR 1984, 1190 f.; vom 27. November 1984 aaO; vgl. zu alledem weiter BGB-RGRK 12. Aufl. § 823 Rdn. 128, 132, 166, 173, 201; MK/Mertens 2. Aufl. § 823 Rdn. 195, 198; Ulmer JZ 1969, 163 ff.).

3. Die deliktische Einstandspflicht des Beklagten aus der Übernahme der Verkehrssicherungspflicht besteht entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht nur gegenüber Dritten (Passanten, Besuchern, Mietern), sondern auch gegenüber den Wohnungseigentümern.

a) Nach der Rechtsprechung des Senats schließt der Umstand, daß gegen den primär Verkehrssicherungspflichtigen bei Verletzung der Verkehrssicherungspflicht - naturgemäß - nur Ansprüche Dritter in Betracht kommen, nicht aus, daß er selbst Schadensersatzansprüche wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gegen denjenigen erlangt, der die Verkehrssicherungspflicht übernommen hat. So hat der Senat etwa ausgesprochen, daß ein Bauunternehmer oder Architekt, der die Verantwortung für die Sicherheit einer Baustelle übernommen hat, wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht auch dem Bauherrn gegenüber schadensersatzpflichtig sein kann, obwohl die Verkehrssicherungspflicht aus der Eröffnung der Baustelle primär bei diesem selbst lag (vgl. Senatsurteile vom 26. Oktober 1955 - VI ZR 163/54 - VersR 1956, 31, 32; vom 28. Oktober 1986 - VI ZR 254/85 - VersR 1987, 159, 160 zu aa.; s. weiter BGHZ 68, 169, 175; v. Bar, Verkehrspflichten, 1980, S. 183; BGB-RGRK aaO Rdn. 237, 238).

b) Daß bei Delegation der Verkehrssicherungspflicht auf einen anderen dieser andere auch dem Delegierenden selbst

deliktsrechtlich haftbar sein kann, findet seine innere Rechtfertigung in dem Gedanken der - auf diese Weise veränderten - Bereichszuständigkeit. Die deliktische Einstandspflicht des mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherung Beauftragten beruht nicht eigentlich auf dem Vertrag mit dem primär Verkehrssicherungspflichtigen. Sie besteht ggfls. auch dann, wenn dieser Vertrag rechtlich keinen Bestand hat (BGB-RGRK aaO Rdn. 129; MK/Mertens aaO Rdn. 198; Soergel-Siebert/Zeuner BGB 11. Aufl. § 823 Rdn. 188; v. Bar aaO S. 121). Entscheidend ist, daß der in die Verkehrssicherungspflicht Eintretende faktisch die Aufgabe der Verkehrssicherung in dem Gefahrenbereich übernimmt und im Hinblick hierauf Schutzvorkehrungen durch den primär Verkehrssicherungspflichtigen unterbleiben, weil sich dieser auf das Tätigwerden des Beauftragten verläßt. Aufgrund dieser von ihm mitveranlaßten neuen Zuständigkeitsverteilung ist der Beauftragte für den Gefahrenbereich nach allgemeinen Deliktsgrundsätzen verantwortlich (BGB-RGRK aaO; MK-Mertens aaO; in diesem Sinne auch BGH Urteil vom 6. Oktober 1958 - III ZR 175/57 - VersR 1958, 833 mit zust. Anm. Baumgärtel MDR 1959, 190; im Ergebnis übereinstimmend, wenn auch stärker auf die Verkehrserwartungen abstellend, Ulmer aaO S. 171, v. Bar aaO und Soergel-Siebert/Zeuner aaO). Insofern ist seine Verkehrssicherungspflicht nicht abgeleiteter Natur. Vielmehr erfährt sie mit der Übernahme durch den Beauftragten in seine Zuständigkeit eine rechtliche Verselbständigung. Er ist es fortan, dem unmittelbar die Gefahrenabwehr obliegt und der dafür zu sorgen hat, daß niemand zu Schaden kommt. Inhalt und Schutzbereich dieser verselbständigten Verkehrssicherungspflicht bestimmen sich allein danach, was objektiv erforderlich ist, um mit der Gefahrenstelle in Berührung kommende Personen vor Schaden zu bewahren. Damit aber kommt auch der ursprünglich selbst

Verkehrssicherungspflichtige in den Genuß der Verkehrssicherungspflicht des nunmehr Verantwortlichen. Er darf seinerseits davon ausgehen, daß die erforderlichen Schutzvorkehrungen getroffen werden und infolgedessen auch er selbst vor Schaden geschützt ist. Demgemäß kommt ihm die von dem Beauftragten übernommene Verkehrssicherungspflicht in gleicher Weise zugute wie jedem anderen.

c) Nach diesen Grundsätzen können auch den Wohnungseigentümern, obwohl primär selbst - in Rechtsgemeinschaft - verkehrssicherungspflichtig (s. wiederum Senatsurteil vom 27. November 1984 aaO sowie OLG Hamm aaO), Schadensersatzansprüche wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gegen denjenigen zustehen, der die Verkehrssicherung auf der Wohnungseigentumsanlage übernommen hat. Die Erwägung des Berufungsgerichts, in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum seien die Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer abschließend im Wohnungseigentumsgesetz geregelt und bleibe daneben für die Annahme einer Verkehrssicherungspflicht im Verhältnis zu dem einzelnen Wohnungseigentümer kein Raum, geht schon deshalb fehl, weil es hier nicht um weiterübertragene Pflichten aus dem Wohnungseigentum, sondern um die - wie dargelegt - verselbständigte Verkehrssicherungspflicht eines Dritten geht. Abgesehen davon ist der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts aber auch wohnungseigentumsrechtlich nicht zutreffend. Vielmehr gehen Rechtsprechung und Schrifttum - im Ergebnis in Übereinstimmung mit den hier dargelegten Grundsätzen - davon aus, daß bei Verletzung der von einem der Wohnungseigentümer oder dem Verwalter wahrzunehmenden Instandhaltungs- oder (sonstigen) Verkehrssicherungspflicht deliktische Schadensersatzansprüche auch der einzelnen (anderen) Wohnungseigen-

tümer in Betracht kommen (vgl. etwa OLG Frankfurt OLGZ 1982, 16, 17; 1985, 144 ff.; Beschluß vom 2. August 1983 DWE 1984, 29 - LS -; DWE 1985, 121, 122; BayObLG DWE 1982, 135 - LS -; 1985, 58; 1987, 27 zu a; Bärmann/Pick WEG 6. Aufl. § 21 Rdn. 62 und § 26 Rdn. 84, 85; BGB-RGRK/Augustin 12. Aufl. § 14 WEG Rdn. 15, § 21 Rdn. 53 und § 26 Rdn. 13; Bielefeld, Der Wohnungseigentümer, 3. Aufl., 1987, S. 402 f.; Bub, Wohnungseigentum von A-Z, 5. Aufl., 1986, S. 223, 258; Deckert DWE 1983, 66, 67 f., 70, 71; ders., Die Eigentumswohnung, 1982, 94 v, 94 w/95; MK/Röll 2. Aufl. § 27 WEG Rdn. 16; Soergel-Siebert/Baur BGB 11. Aufl. § 14 WEG Rdn. 6 c., § 21 WEG Rdn. 11; Weimar JR 1973, 8, 9; Weitnauer, Die Haftung des Verwalters, in: Funktionen des Verwalters, 1978, S. 55, 65 f.). Dann aber müssen einem Wohnungseigentümer deliktische Ansprüche auch - und erst recht - gegenüber einem Außenstehenden zustehen können, den die Wohnungseigentümergemeinschaft mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht betraut hat.

d) Nach alledem kann das Berufungsurteil mit seiner bisherigen Begründung keinen Bestand haben. Vielmehr ist der Beklagte deliktisch zum Schadensersatz und damit auch zur Zahlung eines Schmerzensgeldes verpflichtet, wenn er die von ihm übernommene Verpflichtung zur Reinigung des Fußweges schuldhaft verletzt hat, der Kläger aus diesem Grunde zu Fall gekommen ist und hierauf die geltend gemachten Verletzungen zurückzuführen sind. Zu diesen Fragen bedarf es der tatrichterlichen Aufklärung. Ggfls. wird der Tatrichter weiter

abzuwägen haben, ob das Mitverschulden des Klägers nicht über 30 v.H., die sich der Kläger selbst anrechnet, hinausgeht. Ein Mitverschulden des Klägers kann sich sowohl aus seinem Verhalten zum Unfallzeitpunkt (unvorsichtiges Auftreten trotz des auf dem Weg vorhandenen fauligen Laubs) als auch daraus ergeben, daß er als Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft die ordnungsgemäße Erfüllung der Wegereinigungspflicht auf dem Gelände der Wohnungseigentumsanlage nicht hinreichend mit überwacht und der Verwaltung von etwaigen Mißständen in dieser Hinsicht keine Mitteilung gemacht hat. Der Rechtsstreit war hiernach unter Aufhebung des angefochtenen Urteils an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Dr. Steffen

Dr. Kullmann

Dr. Macke

Dr. Lepa

Dr. Birkmann