

A

Nachschlagewerk: ja
BGHZ : nein

BGB § 823 Dc

Eine Vereinbarung, nach der die Nutzungen und Lasten aus einem Grundstück schon vor dem Eigentumserwerb auf den Grundstückskäufer übergehen, ist typischerweise dahin zu verstehen, daß die an das Grundstückseigentum geknüpfte Streupflicht des Anliegereigentümers aus öffentlich-rechtlicher Delegation noch nicht vor dem Eigentumswechsel auf den Erwerber übergeht.

BGH, Urt. v. 3. Oktober 1989 - VI ZR 310/88 - OLG Hamm
LG Dortmund

BUNDESGERICHTSHOF

1

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VI ZR 310/88

Verkündet am:
3. Oktober 1989
Ryseck
Justizsekretärin
als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Herrn Peter H [REDACTED], R [REDACTED]tal [REDACTED], D [REDACTED],

Klägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] als
Abwickler der Kanzlei des
verstorbenen Rechtsanwalts
[REDACTED]

g e g e n

den Steuerberater Frank F [REDACTED], O [REDACTED] [REDACTED], D [REDACTED],

Beklagten und
Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

WIV

1

- 2 -

Der VI. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 3. Oktober 1989 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Steffen und die Richter Dr. Ankermann, Dr. Lepa, Bischoff und Dr. Birkmann

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 13. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Hamm vom 26. Oktober 1988 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision fallen dem Kläger zur Last.

Von Rechts wegen

Hinweis: Auch Teile der Urteilsammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.



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



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Tatbestand:

Der Kläger macht den Beklagten für die Folgen eines Oberschenkelhalsbruchs verantwortlich, den er am 11. Januar 1985 durch einen Sturz bei Schneeglätte erlitten hat. Er hat behauptet, er sei auf dem Bürgersteig vor dem Eckhausgrundstück des Beklagten in der Innenstadt von D. zu Fall gekommen; der Sturz sei darauf zurückzuführen, daß es der Beklagte pflichtwidrig versäumt habe, den schneebedeckten Bürgersteig vor dem Grundstück mit abstumpfenden Mitteln zu versehen.

Das Landgericht hat die auf Ersatz des materiellen Schadens, die Zahlung von Schmerzensgeld und die Feststellung der Ersatzpflicht des Beklagten für die unfallbedingten Zukunftsschäden gerichtete Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht, dessen Urteil in NJW 1989, 839 abgedruckt ist, hat die Berufung des Klägers zurückgewiesen.

Mit der (zugelassenen) Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Berufungsgericht stellt fest, daß der Kläger am 11. Januar 1985 auf dem schneeglatten Gehweg vor dem Eckhausgrundstück des Beklagten gestürzt sei, weil dort nicht gestreut gewesen sei. Hierfür trage jedoch - so führt das Berufungsgericht weiter aus - nicht der Beklagte die

Verantwortung, so daß auf sich beruhen könne, in welchem Umfang den Kläger ein Mitverschulden treffe. Der Beklagte sei nämlich im Unfallzeitpunkt unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt für den Gehweg vor dem Eckhausgrundstück verkehrssicherungspflichtig gewesen. Das gelte zunächst für die öffentlich-rechtlichen Vorschriften über die Streupflicht. Die Stadt D., die nach § 1 Abs. 1 des Straßenreinigungsgesetzes NW vom 18. Dezember 1975 (StrReinG NW) zunächst für die Winterwartung in der Innenstadt verantwortlich gewesen sei, habe in Wahrnehmung der Ermächtigung in § 4 Abs. 1 StrReinG NW durch die am 1. Januar 1985 in Kraft getretene Satzung vom 19. Dezember 1984 die Winterwartung der Gehwege auf die Eigentümer der Anliegergrundstücke abgewälzt. Eigentümer des Eckhausgrundstücks sei damals noch K. gewesen; dem Beklagten sei damals zwar schon der Besitz an dem Grundstück übertragen gewesen, als neuer Eigentümer sei er aber erst am 17. Juli 1985 in das Grundbuch eingetragen worden. Der Beklagte habe die Verkehrssicherungspflicht auf dem Gehweg vor diesem Grundstück auch nicht schon zu einem früheren Zeitpunkt durch Vertrag übernommen. Im notariellen Kaufvertrag habe man die Verkehrssicherungspflicht nicht geregelt; K. und der Beklagte hätten sich hierüber auch nicht mündlich verständigt. Allerdings bestimme § 3 des notariellen Kaufvertrags, daß mit der Besitzübergabe am 1. Januar 1985 auch alle Lasten auf den Beklagten übergehen sollten. Damit sei aber nicht die Verkehrssicherungspflicht gemeint gewesen; vielmehr beziehe sich der Begriff der Lasten, den man aus § 446 BGB übernommen habe, auf solche Verpflichtungen, die üblicherweise aus den Nutzungen des Grundstücks zu bestreiten seien. Ferner sei der Beklagte

auch nicht durch die Übergabe des Besitzes für den Gehweg vor dem Grundstück verkehrssicherungspflichtig geworden. Nicht der Beklagte, sondern die Stadt D. habe den Verkehr auf dem Gehweg eröffnet. Die mit dem Besitz verbundene Herrschaftsgewalt des Beklagten habe sich auf das Grundstück, nicht aber auf den im Eigentum der Stadt stehenden Bürgersteig, auf dem der Kläger zu Schaden gekommen sei, erstreckt. Schließlich sei die Verkehrssicherungspflicht auf den Beklagten auch nicht übergegangen, als er am 1. Januar 1985 in die bestehenden Mietverträge eingetreten sei. Zwar habe der Voreigentümer K. die Ausführung der Streupflicht auf den Mieter des Erdgeschosses vertraglich übertragen, so daß ihm nur noch eine Überwachungspflicht verblieben sei. Die Vereinbarung über die Streupflicht des Mieters sei aber außerhalb des Mietvertrages erfolgt.

II.

Diese Erwägungen halten den Angriffen der Revision stand.

1. Mit Recht ist das Berufungsgericht der Auffassung, daß der Beklagte im Unfallzeitpunkt kraft öffentlich-rechtlicher Delegation (noch) nicht für die Unfallstelle streupflichtig gewesen ist.

Die Satzung über die Straßenreinigung und die Erhebung von Straßenreinigungsgebühren in der Stadt D. vom 19. Dezember 1984 (künftig: Satzung), die auf der Ermächtigungsgrundlage in § 4 Abs. 1 StrReinG NW beruht, hat in §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 die Winterwartung für die

öffentlichen Wege innerhalb der geschlossenen Ortslagen, die nach § 2 Abs. 2 der Satzung insbesondere das Schneeräumen und das Bestreuen der Gehwege umfaßt, auf die Anlieger übertragen. Anlieger sind nach § 1 Abs. 2 der Satzung die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten der an eine öffentliche Straße angrenzenden und durch sie erschlossenen Grundstücke; diese Eingrenzung des Personenkreises entspricht § 4 Abs. 1 StrReinG NW, der den Gemeinden die Abwälzung der Reinigungspflicht nur auf die Eigentümer der anliegenden Grundstücke und die Erbbauberechtigten gestattet. Im Zeitpunkt des Unfalls war der Beklagte (noch) nicht Eigentümer des angrenzenden Eckhausgrundstücks, vor dem der Kläger durch Schneeglätte zu Schaden gekommen ist. Damit scheidet eine Schadenszuständigkeit des Beklagten kraft öffentlich-rechtlicher Pflichtenstellung aus. Verkehrssicherungspflichtig war vielmehr der Voreigentümer K. kraft seines damals noch bestehenden Eigentums an dem angrenzenden Grundstück (vgl. auch Senatsurteil vom 27. November 1984 - VI ZR 49/83 - VersR 1985, 243, 244).

Die Revision macht insoweit geltend, das Berufungsgericht habe wesentlichen Auslegungsstoff außer acht gelassen: Es habe nicht die besonderen Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag vom 17. Oktober 1984 (Auflassungserklärung, Bewilligung einer unwiderruflichen Vormerkung, Übertragung des Besitzes sowie der Lasten und Nutzungen auf den Beklagten am 1. Januar 1985, Ermächtigung zur Belastung des Grundstücks mit Hypotheken noch vor der Eigentumsumschreibung) gewürdigt; aus diesem Vertragsinhalt folge, daß der Beklagte im Unfallzeitpunkt bereits eine Rechtsposition erlangt gehabt habe, die dem Eigentum so weit angenähert gewesen sei, daß es gerechtfertigt und geboten sei, ihn

gleich einem Anliegereigentümer die Streupflicht tragen zu lassen. Dieser Angriff bleibt ohne Erfolg. Auf die Einzelheiten des Kaufvertrages kommt es für die Beurteilung der Verkehrssicherungspflicht des Beklagten kraft öffentlich-rechtlicher Delegation nicht an. Der Begriff des Eigentümers im Sinne von § 4 Abs. 1 StrReinG NW und § 1 Abs. 2 der Satzung ist mit dem Berufungsgericht strikt auszulegen. Die Delegation der öffentlich-rechtlichen Streupflicht der Gemeinden auf die Anliegereigentümer beruht auf Tradition (vgl. BVerwG NJW 1966, 170). Eine Auslegung, die sich von der Anknüpfung an das Eigentum lösen und Verlagerungen der Pflichtigkeit außerhalb ihres herkömmlichen Rahmens zulassen würde, würde den Willen der Normgeber außer acht lassen, der ersichtlich an diese Tradition anknüpft (vgl. auch Walprecht/Brinkmann, Straßenreinigungsgesetz Nordrhein-Westfalen, 3. Aufl., § 4 Nr. 137). Sie liefere insbesondere den Vorschriften des § 4 Abs. 3 StrReinG NW und der §§ 3 Abs. 4, 4 Abs. 7 der Satzung zuwider, die den Übergang der Reinigungspflicht auf einen anderen als den Anliegereigentümer bzw. Erbbauberechtigten von engen Voraussetzungen (schriftliche Erklärung gegenüber der Gemeinde, deren Zustimmung, Nachweis einer ausreichenden Haftpflichtversicherung) abhängig machen. Überdies geriete eine relativierende Auslegung des Begriffs des Eigentums mit dem Bestimmtheitsgebot in Konflikt. Die schuldhafte Verletzung der öffentlich-rechtlichen Streupflicht kann als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden (vgl. § 11 der Satzung); dies gebietet Klarheit über die Person des Pflichtigen (vgl. auch Walprecht/Brinkmann, aaO Nr. 121).

2. Erfolglos bleibt die Revision auch mit ihrem Angriff dagegen, daß das Berufungsgericht eine vertragliche Übernahme der Streupflicht durch den Beklagten verneint hat.

Wie vorstehend ausgeführt, ist der Voreigentümer K. bis zum Übergang des Eigentums an dem Grundstück auf den Beklagten mit der Streupflicht belastet gewesen. Das schließt allerdings eine vertragliche Übernahme dieser Aufgabe durch den Beklagten nicht aus. Eine solche Vereinbarung hätte K. zwar im Unterschied zu einer Weiterübertragung der Reinigungspflicht im dafür vorgesehenen Verfahren nach § 4 Abs. 3 StrReinG NW und §§ 3 Abs. 4, 4 Abs. 7 der Satzung nicht aus der Pflichtenstellung entlassen (vgl. BGB-RGRK, 12. Aufl., § 823 Rdn. 132; Walprecht/Brinkmann aaO Nr. 147). Sie hätte jedoch - was für den vorliegenden Klageanspruch allein interessiert - eine deliktische Mitverantwortlichkeit des Beklagten ausgelöst (vgl. Senatsurteile vom 14. Oktober 1969 - VI ZR 55/68 - NJW 1970, 95, 96 und vom 26. November 1974 - VI ZR 164/73 - VersR 1975, 329, 330; BGB-RGRK, aaO, Rdn. 128 f. und 173).

Das Berufungsgericht hat jedoch die zwischen dem Voreigentümer K. und dem Beklagten getroffenen Vereinbarungen dahin gewürdigt, daß eine Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verkehrssicherungspflicht durch den Beklagten nicht Gegenstand dieser Vereinbarungen gewesen ist. Das läßt Rechtsfehler nicht erkennen.

In § 3 des notariellen Kaufvertrages vom 17. Oktober 1984 heißt es:

"Die Übergabe des Kaufgegenstandes erfolgt am 1. Januar 1985. Damit gehen Gefahren, Nutzungen und Lasten auf Käufer über."

Wenn das Berufungsgericht diese Vertragsbestimmung dahin verstanden hat, daß sich die Parteien mit der Verwendung des Begriffs der Lasten offensichtlich an § 446 Abs. 1 S. 2 BGB angelehnt und deshalb nicht die von dieser Vorschrift nicht erfaßte Streupflicht des Anliegereigentümers aus öffentlich-rechtlicher Delegation gemeint haben, so hat es damit nicht den Sinn dieser Klausel verkannt, wie die Revision rügt. Vielmehr hat sich das Berufungsgericht in den Bahnen rechtlich anerkannter Vertragsauslegung bewegt. Seit jeher wird die Anliegerstreupflicht nicht zu den Lasten des Grundstücks i.S. der §§ 103, 436, 446 Abs. 1 S. 2 BGB gezählt, weil - wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt - der Eigentümer diese Leistung (zumindest durch Überwachung und Kontrolle eines Beauftragten) persönlich zu erbringen hat, während es sich bei den Lasten im Sinne der genannten Vorschriften um Leistungen handelt, die aus dem Grundstück - insbesondere aus den Grundstücksnutzungen - zu erbringen sind (vgl. RGZ 129, 10, 12 f.; ferner BGB-RGRK, 12. Aufl., § 103 RdNr. 2 und § 823 RdNr. 173; MünchKomm-Holch, BGB, 2. Aufl., § 103 RdNr. 7; MünchKomm-Westermann, BGB, 2. Aufl., § 436 RdNr. 5; Palandt-Heinrichs, BGB, 48. Aufl., § 103 Anm. 1; Palandt-Putzo, BGB, 48. Aufl., § 436 Anm. 2 b) bb); Soergel-Mühl, BGB, 12. Aufl., § 103 RdNr. 5; Staudinger-Dilcher, BGB, 12. Aufl., § 103 RdNr. 5; Staudinger-Köhler, BGB, 12. Aufl., § 436 RdNr. 4). Angesichts dieses herkömmlichen Begriffverständnisses hätte es einer Klarstellung bedurft, wenn die formularmäßig verwendete Klausel im vorliegenden Fall die Anliegerstreupflicht hätte erfassen sollen. An einer solchen Klarstellung fehlt es. Die von der Revision hervorgehobenen Besonderheiten (Übergabe des Besitzes zur Winterzeit, Nähe der Büroräume des Beklagten) geben keine Veranlassung für die Annahme, daß der Begriff der Lasten hier anders gemeint ist als er sonst typischerweise verstanden wird.

3. Ohne Erfolg beruft sich die Revision darauf, daß der Beklagte eine Angestellte beauftragt habe, den Bürgersteig vor dem gekauften Haus regelmäßig zu bestreuen. Der Senat vermag der Auffassung der Revision, der Beklagte habe hierdurch seine deliktische Verantwortlichkeit ausgelöst, weil nunmehr der zunächst verpflichtete Mieter in der Wahrnehmung der Streupflicht habe nachlässiger werden können, nicht zu folgen. Zwar kann die faktische Übernahme einer Sicherungsaufgabe durchaus eine neue Gefahrzuständigkeit schaffen. Dies setzt jedoch voraus, daß der ursprünglich Verkehrssicherungspflichtige auf die anderweite Erledigung der Sicherungsaufgabe vertraut und sich deshalb der Verpflichtung zur Verkehrssicherung ganz oder zum Teil enthoben sieht. Eine solche Entwicklung würde in der Tat neue Gefahren entstehen lassen, die derjenige abwenden müßte, der die Verkehrssicherung faktisch übernommen hat. So liegen die Dinge hier aber nicht. Das behauptete Eingreifen des Beklagten hat sich auf die Gefahrenlage nicht ausgewirkt. Der

1

Kläger hat noch nicht einmal behauptet, daß der Mieter, dem der Voreigentümer K. die Ausführung der Streupflicht übertragen hatte, seine Streuleistungen eingeschränkt hat, nachdem auch die Angestellte des Beklagten den Bürgersteig bestreut hat.

Dr. Steffen

Dr. Ankermann

Dr. Lepa

Bischoff

Dr. Birkmann