

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft kann Verkehrssicherungspflichten auf Dritte übertragen – Anmerkung zu Urteil des Amtsgericht Moers (AG Moers) vom 11.07.2019, 564 C 140/19

I.

Wer eine Gefahrenquelle eröffnet, muss diejenigen die der Gefahrenquelle ausgesetzt sind vor vermeidbaren Gefahren schützen. Wer etwa einen Supermarkt eröffnet, muss die Kunden zum Beispiel davor schützen, auf feuchten Gängen zu stürzen. Gleichermaßen trifft den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) als Organ der WEG die Pflicht, Wohnungseigentümer, Besucher und sonstige Dritte zu schützen. Die Entscheidung des AG Moers zeigt, dass der Verwalter diese Pflicht aber übertragen kann.

I.

Der Beklagte ist Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Eine der Treppen wies eine nicht angepasste Stufe auf. Der Kläger stürzte über diese Stufe und fiel 13 weitere Stufen hinab. Er verletzte sich schwer und ist seitdem erwerbsunfähig. Der Kläger wirft dem Beklagten vor, er habe seine Verkehrssicherungspflichten verletzt und müsse Schadensersatz leisten. Der Beklagte hat eingewendet, er habe diese Pflicht auf den Hausmeister übertragen.

Das AG Moers hat die Klage abgewiesen. Der Beklagte habe die Verkehrssicherungspflicht wirksam auf den Hausmeister übertragen und habe den Hausmeister nur noch überwachen müssen. Das Gericht hat offengelassen, ob der Beklagte diese Überwachungspflicht erfüllt habe. Dem Kläger sei die Treppe seit Jahrzehnten bekannt gewesen und er habe dies nie zum Gegenstand einer Eigentüerversammlung gemacht. Außerdem habe sich hier ein Lebensrisiko verwirklicht, welches dem Beklagten nicht vorgeworfen werden könne.

III.

1.

Die Wohnungseigentümer innerhalb einer WEG müssen die Verkehrssicherungspflichten beachten. Ist zum Beispiel aufgrund der Witterungslage mit Glätte wegen Eis oder Schnee zu rechnen muss die WEG entsprechende Vorkehrungen treffen. Ist ein Verwalter in der WEG vorhanden, muss dieser als Organ der WEG für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten sorgen. Diese muss der Verwalter nicht höchstpersönlich einhalten, sondern kann die Aufgaben auf andere übertragen. Beispielsweise wird typischerweise der Verwalter einen Winterdienst beauftragen, der bei entsprechender Witterungslage Schnee wegräumt oder Streumittel gegen Glätte aufbringt.

2.

Hat der Verwalter die Verkehrssicherungspflicht wirksam auf Dritte übertragen, bedeutet dies aber nicht, dass er sich jeglicher Verantwortung entledigt hätte. Wie auch das AG Moers betont bleibt der Verwalter verpflichtet, den Hausmeister zu überwachen, ob dieser seine Aufgabe ordnungsgemäß erfüllt. Ebenso muss der Verwalter bereits bei der Auswahl des Dritten, auf den er seine Verkehrssicherungspflicht übertragen will prüfen, ob dieser in der Lage ist die Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen.

**Beispiel:** 1. Verwalter V schließt mit H einen Hausmeistervertrag, der auch vorsieht, dass H im Winter schneeräumt und streuen soll. H ist 89 und verbringt den Winter auf Mallorca.

2. Verwalter V beauftragt die H GmbH mit der Durchführung des Winterdienstes. H ist grundsätzlich in der Lage, diesen auszuführen. V lässt H allerdings freie Hand und

kontrolliert diese überhaupt nicht. Daher bekommt er nicht mit, dass H während des gesamten Winters ihren Pflichten nicht nachkommt.

Im Beispiel 1 hat V seine Pflichten bei der Übertragung der Verkehrssicherungspflichten verletzt. Bereits aufgrund des Alters des H ist fraglich, ob dieser in der Lage ist für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten zu sorgen. Jedenfalls da H im Winter überhaupt nicht vor Ort ist, ist es nicht ausreichend, ihn mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten zu betrauen. In Beispiel 2 hat V die H dagegen ordnungsgemäß ausgewählt, nicht aber ordnungsgemäß im Folgenden überwacht. Was genau getan werden muss, um eine ordnungsgemäße Überwachung vorzunehmen hängt nach der Rechtsprechung davon ab, welches Rechtsgut droht verletzt zu werden. Je höherwertiger das Rechtsgut ist, umso enghemischer muss die Kontrolle ausgefallen. Wer überhaupt keine Überwachungsmaßnahmen ergreift verletzt mit Sicherheit seine Überwachungspflichten.

im entschiedenen Fall hat das AG Moers offengelassen, ob der Verwalter seine Überwachungspflichten verletzt habe. Hierfür war maßgeblich, dass dem Kläger die nicht angepasste Treppenstufe jahrelang bekannt war und er nichts dagegen unternommen habe. Ob im Einzelfall wegen solchen Mitverschuldens ein Schadensersatzanspruch ausgeschlossen sein kann hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalles ab. Verwalter sollten sich jedenfalls nicht hierauf verlassen. Für Eigentümer oder sonstige Dritte unterstreicht dies aber, dass es im doppelten Sinn gefährlich werden kann, eine bekannte Gefahrenquelle zu ignorieren: einmal, weil man sich verletzen kann und zum anderen, weil aus der Untätigkeit ein Mitverschulden abgeleitet wird.

3.

Am 01.12.2020 ist die aktuellste WEG-Reform (WEG-Reform) in Kraft getreten. Diese hätte auf den besprochenen Fall eine entscheidende Auswirkung gehabt:

Der Kläger hat den Verwalter persönlich in Anspruch genommen. Bis 30.11.2020 war dies möglich, da die Rechtsprechung aus dem Verwaltervertrag auch Schutzwirkung für die eigentlich an diesem Vertrag nicht Beteiligten Wohnungseigentümer abgeleitet hat. Daher konnte ein Wohnungseigentümer sich bis 30.11.2020 ebenfalls auf die Verletzung der Pflichten des Verwaltervertrages berufen. Die WEG-Reform hat die Beziehungen der Wohnungseigentümer untereinander und zum Verwalter völlig neu geordnet. Nunmehr bestehen lediglich Rechtsbeziehungen zwischen dem Verwalter und dem rechtsfähigen Verband der Wohnungseigentümer einerseits und den Wohnungseigentümern zum Verband andererseits. Der Verwalter wird als ausführendes Organ des Verbandes tätig. Verletzt der Verwalter seine Verkehrssicherungspflicht, verletzt der Verband ebenfalls seine Pflichten gegenüber den Wohnungseigentümern. Da der einzelne Wohnungseigentümer damit anders als früher einen direkten Schadensersatzanspruch hat, wird im Regelfall es nicht mehr notwendig sein, ihn dadurch zu schützen, dass dem Verwaltervertrag eine Schutzwirkung für Dritte unterstellt wird.

Bei einer ab 01.12.2020 begangenen Pflichtverletzung wäre die Klage schon deshalb abzuweisen gewesen, da der Verwalter der falsche Beklagte gewesen wäre. Es hätte der Verband der Wohnungseigentümer in Anspruch genommen werden müssen. Ist die Pflichtverletzung dagegen vor 01.12.2020 begangen und die Klage am 01.12.2020 noch nicht rechtskräftig entschieden, soll es dagegen möglich sein, weiter den Verwalter in Anspruch zu nehmen.

Beispiel: 1. Verwalter V verletzt am 02.08.2020 seine Verkehrssicherungspflicht, indem er sieht, dass ein Treppengeländer wacklig ist, dieses aber nicht ersetzen ist. Eigentümer E lehnt sich am gleichen Tag gegen das Geländer, dieses bricht und E verletzt sich.

2. Wie in Beispiel 1, nur geschieht dies am 02.02.2021.

In Beispiel 2 erfolgte die Verletzungshandlung nach Inkrafttreten der WEG-Reform, E muss den Verband in Anspruch nehmen. In Beispiel 1 erfolgte die Verletzungshandlung dagegen noch vor Inkrafttreten der WEG-Reform. Hier wäre weiter der Verwalter in der Pflicht. **Wichtig:** Es ist derzeit nicht höchstrichterlich entschieden, ob auch bei einem Altfall wie in Beispiel 1 der Verwalter in Anspruch genommen werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass auch in solchen Altfällen die Schadensersatzpflicht auf den Verband übergeht.

IV.

Der Verwalter einer WEG ist verpflichtet, für die WEG die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten zu gewährleisten. Er kann diese Pflicht auf Dritte übertragen, zum Beispiel Winterdienste. Bereits bei der Auswahl und auch während der Dauer der Übertragung auf den Dritten muss er allerdings diesen in hinreichendem Maße überwachen. Sowohl für den Verwalter, wie auch die Geschädigten ist es wichtig genau zu prüfen, ob im jeweiligen Einzelfall der Verwalter seinen Anforderungen nachgekommen ist und ob das ausführende Unternehmen oder Verwalter bzw. bei Handlungen ab 01.12.2020 der Verband die Schadensersatzpflicht zu erfüllen hat. Anwaltliche Beratung ist hier empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.