

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [291]

Delegation des Winterdienstes auf den Hausmeister – wer haftet?

Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann ihre Räum- und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege auf einen Hausmeister delegieren, so dass bei einer Verletzung der Streupflicht der Hausmeister - und nicht die übertragende Wohnungseigentümergeinschaft - haftet.

Nach einer Delegation der Räum- und Streupflicht auf einen Hausmeisterdienst verbleibt der Wohnungseigentümergeinschaft als Grundstückseigentümerin eine Überwachungs- und Kontrollpflicht. Bei der Übertragung des Räum- und Streudienstes auf einen professionellen Hausmeisterdienst darf sich die Wohnungseigentümergeinschaft im Allgemeinen auf eine Erfüllung der Pflichten verlassen und muss nicht ohne Anlass alle Einzelheiten der Tätigkeit des Hausmeisters kontrollieren.

OLG Karlsruhe, Urteil vom 07.12.2020 Az. 9 U 34/19

Der Fall:

Die Klägerin stürzte durch Glatteis auf dem Grundstück einer WEG, welche die Räumungs- und Streupflichten auf einen professionellen Dienstleister (Hausmeisterdienst) übertragen hatte.

Die Klägerin war der Ansicht, dass die WEG ihre Verkehrssicherungspflichten verletzt habe und damit schadenersatzpflichtig verantwortlich ist. Zu dem Sturz sei es nur deshalb gekommen, weil die beklagte WEG am Unfalltag ihrer Räum- und Streupflicht nicht nachgekommen sei. Das Landgericht hat der Klage dem Grunde nach stattgegeben, da nach der durchgeführten Beweisaufnahme feststehe, dass die WEG am fraglichen Tag ihrer Räum- und Streupflicht nicht erfüllt hatte. Der Zeuge W. (zuständiger Hausmeister

des streithelfenden Hausmeisterdienstes der Beklagten) habe die Unfallstelle nicht ordnungsgemäß abgestreut; hierfür sei die WEG verantwortlich. Hiergegen richtet sich die Berufung der WEG und ihrer Streithelferin.

Das Problem:

Ein typischer Fall aus der Praxis. Das Berufungsgericht musste klären, ob die WEG (also Grundstückseigentümerin) oder der beauftragte Hausmeisterdienst haftet.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Berufung der WEG hatte Erfolg.

Der Klägerin stehe kein Anspruch gemäß § 823 Abs. 1 BGB wegen Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht gegen die WEG zu.

Die WEG hatte zwar die Verkehrssicherungspflichten für Unfallstelle zu erfüllen, hatte diese jedoch wirksam auf den Hausmeisterdienst übertragen. Es sei anerkannt, dass Verkehrssicherungspflichten auf einen Dritten übertragen werden können.

Erforderlich sei eine klare Absprache, welche die Sicherung der Gefahrenquellen zuverlässig garantiere. Aus der Absprache müsse sich ergeben, dass der Dritte die Verantwortung für die zunächst den Übertragenden treffenden Verkehrssicherungspflichten in vollem Umfang übernehme.

Eine solche Übertragung der Räum- und Streupflichten auf den Hausmeisterdienst ergebe sich aus dem Vertrag, welchen die WEG mit dem Hausmeister abgeschlossen habe. Eine Haftung des Grundstückseigentümers wegen der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht könne nur bei einer

Übertragung der Räum- und Streupflicht noch in Betracht kommen, wenn Überwachungs- und Kontrollpflichten verletzt worden wären. Dies sei vorliegend nicht der Fall.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung vermittelt zwei wichtige Kernbotschaften:

Sollte der Winterdienst auf einen professionellen Dienstleister übertragen werden (z. B. Hausmeisterdienst) muss stets sichergestellt sein, dass die Übernahme der Verkehrssicherungspflicht klar und deutlich vertraglich vereinbart wird.

Der Verwalter muss nicht täglich kontrollieren, ob der Hausmeister seinen Vertrag erfüllt. Eine Kontrolle ist nur erforderlich, wenn es Anhaltspunkte dafür gibt, dass der Hausmeister seinen Vertrag nicht erfüllt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ