

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0257]

WEG haftet nicht für Fehler des Dienstleisters!

Die Erfüllung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten gehört zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung; für diese ist der Verband im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern nicht zuständig.

Deshalb ist ein Dritter, auf den Verkehrssicherungspflichten übertragen werden, im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfe des Verbandes.

Verletzt der Dritte schuldhaft die Verkehrssicherungspflicht, begründet dies keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gemäß § 280 Abs. 1 BGB gegen den Verband (Fortführung von Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 15 ff., 38).

BGH, Urteil vom 13. Dezember 2019
Az. V ZR 43/19

Der Fall:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft.

Im Jahr 2014 schloss die beklagte WEG mit einem Dienstleister einen Pflegevertrag über die Durchführung von „verkehrssicherheitsrelevanten und baumpflegerischen Schnittmaßnahmen“. Der zur Wohnanlage gehörende Baumbestand sollte hiernach einmal jährlich kontrolliert werden.

Am 7. Januar 2016 führte der Dienstleister eine solche Kontrolle durch; in einem schriftlichen Bericht bestätigte er den verkehrssicheren Zustand der Bäume. Am 2. Mai 2016 wurde ein von der Klägerin

auf dem Parkplatz der Wohnanlage abgestelltes Kraftfahrzeug dadurch beschädigt, dass ein großer Ast einer auf dem Grundstück der Anlage stehenden Platane abbrach und auf das Fahrzeug fiel.

Die Klägerin verlangte von der WEG Schadensersatz.

Das Problem:

Im vorliegenden Fall war streitig, ob die WEG im Verhältnis zu der Klägerin ihre Verkehrssicherungspflicht verletzt hat und somit eine deliktische Haftung vorliegt oder die geschädigte Wohnungseigentümerin direkt an den Dienstleister herantreten muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Wer in einer Wohnungseigentümergeinschaft für die Verletzung einer auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflicht haftet, ist bislang noch nicht abschließend geklärt und musste auch in diesem Verfahren nicht entschieden werden.

Die WEG hatte den Dienstleister mit einem Pflegevertrag ausgestattet und somit die Verkehrssicherungspflicht wirksam delegiert.

Die WEG trifft dann nur noch Überwachungspflichten. Das die WEG diesen Überwachungspflichten nicht nachgekommen ist, konnte nicht festgestellt werden.

Deshalb ist ein Dritter, auf den Verkehrssicherungspflichten übertragen werden, im Innenverhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfe des Verbandes.

Verletzt der Dritte schuldhaft die Verkehrssicherungspflicht, begründet dies keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer aus § 280 Abs. 1 BGB gegen den Verband.

Der geschädigte Wohnungseigentümer hat allerdings die Möglichkeit, den Dienstleister direkt in Anspruch zu nehmen.

Praxis-Tipp:

Der BGH hat bereits 2018 entschieden:

Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, sind im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands im Sinne von § 278 Abs. 1 BGB.

Für Schäden, die solche Auftragnehmer schuldhaft am Sondereigentum verursachen, haftet regelmäßig nicht die Wohnungseigentümergeinschaft, sondern der Schädiger aufgrund der Verletzung von Pflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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