

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 6 WEG, 278, 280 BGB

- 1. 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.**
- 2. Deshalb ist ein Dritter, auf den Verkehrssicherungspflichten übertragen werden, im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfe des Verbands.**
- 3. Der Verband hat keine Pflicht, gegenüber den Wohnungseigentümern gefasste Beschlüsse durchzuführen.**
- 4. Nach dem Regelungsgefüge des Wohnungseigentumsgesetzes obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem (§ 20 Abs. 1 WEG), nicht jedoch dem Verband.**
- 5. Infolgedessen sind Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, im Verhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfen des Verbands im Sinne von § 278 Abs. 1 BGB.**
- 6. 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.**
- 7. Verletzt der Dritte schuldhaft die Verkehrssicherungspflicht, begründet dies keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gem. § 280 Abs. 1 BGB gegen den Verband (Fortführung von Senat, Urteil vom 08.06.2018 - V ZR 125/17, IMR 2018, 333).**

BGH, Urteil vom 13.12.2019; Az.: V ZR 43/19

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 13. Dezember 2019 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die

Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp für Recht erkannt:

Tenor:

Die Revision gegen das Urteil des Landgerichts Berlin Zivilkammer 53 - vom 25. Januar 2019 wird auf Kosten der Klägerin zurückgewiesen.

Die Klägerin trägt auch die Kosten der Streithelferin in den Rechtsmittelverfahren.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft. Im Jahr 2014 schloss die Beklagte mit der Streithelferin 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 die Streithelferin eine solche Kontrolle durch; in einem schriftlichen Bericht bestätigte sie 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.

Mit der Klage verlangt die Klägerin von der Wohnungseigentümergeinschaft Zahlung von 6.650,23 € (Fahrzeugschaden und Gutachterkosten) nebst Zinsen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Die Berufung ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision, deren Zurückweisung die Beklagte beantragt, verfolgt die Klägerin ihren Zahlungsantrag weiter.

Entscheidungsgründe:

I.

Nach Ansicht des Berufungsgerichts scheidet eine deliktische Haftung der Beklagten aus. Zwar obliege die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG der rechtsfähigen Gemeinschaft. Die Beklagte habe aber ihre Verkehrssicherungspflicht durch die mit der Streithelferin getroffene Vereinbarung einer jährlich durchzuführenden Kontrolle des Baumbestandes erfüllt. Einer zweimaligen Kontrolle im Jahr, wie sie die Klägerin für erforderlich halte, habe es nicht bedurft. Insbesondere sei nicht ersichtlich, dass es bereits vor dem Astbruch am 2. Mai 2016 zu ähnlichen Ereignissen gekommen sei. Die Beklagte hafte auch nicht gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen Verletzung der sich aus dem mitgliedschaftlichen Treueverhältnis ergebenden Pflichten. Nach der neueren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs habe die Beklagte für ein etwaiges Verschulden der Streithelferin nach § 278 BGB nicht einzustehen, weil der Verband

im Verhältnis zwischen den Wohnungseigentümern nicht in die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums eingebunden sei. Aus § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG folge nichts Anderes, da die Vorschrift nur das Außenverhältnis regelt, nicht aber die interne Willensbildung des Verbands.

II.

Die Revision hat keinen Erfolg. Das Berufungsurteil hält der rechtlichen Überprüfung stand.

1. Im Ergebnis zutreffend und von der Revision nicht beanstandet verneint das Berufungsgericht deliktische Ansprüche der Klägerin.

a) Dies gilt zunächst für einen Schadensersatzanspruch gemäß § 823 Abs. 1 BGB, der hier nur unter dem Gesichtspunkt der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht in Betracht kommt.

aa) Wer in einer Wohnungseigentümergeinschaft (Verband) für die Verletzung einer auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflicht haftet (vgl. allgemein zu den Verkehrssicherungspflichten BGH, Urteil vom 3. Juni 2008 - VI ZR 223/07, NJW 2008, 3775 Rn. 9 und speziell zu den hier in Rede stehenden Pflichten im Zusammenhang mit von Bäumen ausgehenden Gefahren Senat, Urteil vom 2. Juli 2004 - V ZR 33/04, BGHZ 160, 18, 20), ist bislang noch nicht abschließend geklärt. Anerkannt ist insoweit nur, dass ein nicht dem Verband angehörender Dritter diesen in Anspruch nehmen kann, wobei sich der Verband gemäß §§ 31, 89 BGB analog sowohl das schuldhaft pflichtwidrig organschaftliche Verhalten des Verwalters als auch das Organisationsverschulden der Wohnungseigentümer zurechnen lassen muss (vgl. AG München, ZWE 2014, 364; Jacoby, ZWE 2014, 9, 10; ders., ZWE 2017, 149, 155; Dötsch/Greiner, ZWE 2014, 343, 344 mwN; vgl. allgemein zur Anwendung der §§ 31, 89 BGB analog im Außenverhältnis zu Dritten auch Senat, Urteil vom 13. Juli 2012 - V ZR 94/11, NJW 2012, 2955 Rn. 18; Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 10). Streitig ist allerdings bereits, ob es sich bei Verkehrssicherungspflicht um eine originäre Pflicht des Verbandes gemäß § 10 Abs. 6 Satz 2 WEG handelt (so Wenzel, ZWE 2009, 57, 59; Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 10 Rn. 234, soweit sie nicht ausdrücklich den Wohnungseigentümern zugewiesen sei) oder ob die Wohnungseigentümer als Grundstückseigentümer verkehrssicherungspflichtig sind und eine Haftung des Verbands deshalb auf der in § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG angeordneten "Wahrnehmung" von gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer beruht (so Jacoby, ZWE 2014, 9, 10; ders., ZWE 2017, 149, 155; siehe auch Senat, Urteile vom 9. März 2012 - V ZR 161/11, NJW 2012, 1724 Rn. 12 und vom 8. Februar 2013 - V ZR 238/11, ZWE 2013, 358 Rn. 10, allerdings im Zusammenhang mit dem für die Beschlusskompetenz maßgeblichen Innenverhältnis der Wohnungseigentümer). Ungeklärt ist zudem, ob die Wohnungseigentümer selbst verkehrssicherungspflichtig bleiben und von dem außenstehenden Dritten neben dem Verband auf Schadensersatz in Anspruch genommen werden können (so BeckOK WEG/Müller [1.11.2019], § 10 Rn. 527 und

§ 14 Rn. 63; Dötsch/Greiner, ZWE 2014, 343, 345; für einen Anspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB offen gelassen in Senat, Urteil vom 11. Dezember 2015 - V ZR 180/14, NJW 2016, 1735 Rn. 21). Schließlich ist höchstrichterlich bislang nicht entschieden, ob im Falle der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht eine Haftung des Verbandes nur gegenüber Dritten besteht oder ob auch ein Wohnungseigentümer - hier: die Klägerin - einen deliktischen Schadensersatzanspruch gegen den Verband haben kann.

bb) Diese Fragen bedürfen hier keiner Entscheidung, weil auf der Grundlage der Feststellungen des Berufungsgerichts jedenfalls keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch die Wohnungseigentümer bzw. den Verband vorliegt.

(1) Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann die Verkehrssicherungspflicht auf einen Dritten delegiert werden. Voraussetzung hierfür ist eine klare Absprache, die eine Ausschaltung von Gefahren sicherstellt. Dann verengt sich die Verkehrssicherungspflicht des ursprünglich allein Verantwortlichen auf eine Kontroll- und Überwachungspflicht, die sich darauf erstreckt, ob der Dritte die übernommenen Sicherungspflichten auch tatsächlich ausgeführt hat (vgl. BGH, Urteil vom 4. Juni 1996 - VI ZR 75/95, NJW 1996, 2646, 2647 mwN).

(2) Eine solche klare Absprache ist hier dadurch erfolgt, dass die Streithelferin mit der Durchführung von "verkehrssicherheitsrelevanten" Schnittmaßnahmen beauftragt worden ist. Dass die Streithelferin nicht hinreichend kontrolliert und überwacht worden ist, wird von der Revision nicht aufgezeigt. Das Berufungsgericht musste, anders als die Revision meint, nicht darüber Beweis erheben, ob es angezeigt gewesen wäre, den Baumbestand nicht nur einmal im Jahr, sondern - so die Ansicht der Klägerin - mindestens zweimal im Jahr zu kontrollieren. Dies zu beurteilen war in erster Linie Sache der Streithelferin, die für die notwendigen Sicherungsmaßnahmen verantwortlich geworden ist. Eine Haftung der Beklagten käme daneben nur in Betracht, wenn sie hätte erkennen müssen, dass der von ihr erteilte Auftrag unzureichend war; hierfür ist indessen nichts ersichtlich.

b) Ein deliktischer Anspruch der Klägerin gegen die Beklagte aus § 831 BGB scheidet bereits deshalb aus, weil es sich bei der Streithelferin um ein selbständiges Unternehmen und damit nicht um einen Verrichtungsgehilfen handelt (vgl. BGH, Urteil vom 6. November 2012 - VI ZR 174/11, NJW 2013, 1002 Rn. 15 f.).

2. Das Berufungsgericht verneint auch zutreffend einen Schadensersatzanspruch der Klägerin gemäß § 280 Abs. 1 BGB. Ein solcher Anspruch käme in Betracht, wenn die Beklagte aufgrund eines zwischen ihr und der Klägerin bereits im Zeitpunkt der Schadensentstehung bestehenden Schuldverhältnisses die Einhaltung der auf den Baumbestand (einschließlich der schadensursächlichen Platane) bezogenen Verkehrssicherungspflichten zu erfüllen gehabt hätte. Unter

dieser Voraussetzung wäre die Streithelferin nämlich als Erfüllungsgehilfin (§ 278 Satz 1 BGB) der Beklagten anzusehen, weil die von ihr aufgrund des Vertrages aus dem Jahr 2014 wahrgenommenen Aufgaben objektiv zum Pflichtenkreis der Beklagten gehört hätten (vgl. allgemein BGH, Urteil vom 3. Juni 1993 - III ZR 104/92, BGHZ 123, 1, 14 mwN). Dies hätte wiederum zur Folge, dass sich die Beklagte eine schuldhaft Pflichtverletzung der Streithelferin im Rahmen der im Januar 2016 durchgeführten Baumkontrolle - von einer solchen Pflichtverletzung ist im Revisionsverfahren zugunsten der Klägerin auszugehen - zurechnen lassen müsste. Die Beklagte hat jedoch durch den Abschluss des Vertrages mit der Streithelferin keine ihr im Innenverhältnis zu der Klägerin obliegende Pflicht erfüllt.

a) Der Senat hat bereits entschieden, dass der Verband keine Pflicht gegenüber den Wohnungseigentümern hat, gefasste Beschlüsse durchzuführen. Dies hat er maßgeblich mit der Funktion und Struktur der teilrechtsfähigen Wohnungseigentümergeinschaft begründet. Nach dem Regelungsgefüge des Wohnungseigentumsgesetzes obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums den Wohnungseigentümern, dem Verwalter und im Falle der Bestellung eines Verwaltungsbeirats auch diesem (§ 20 Abs. 1 WEG), nicht jedoch dem Verband. Der Verband ist bei der im Jahr 2007 in Kraft getretenen Reform des Wohnungseigentumsrechts nicht als Entscheidungssubjekt im Rahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung konzipiert worden, sondern lediglich als Mittel, eine solche Verwaltung nach außen durchzusetzen. Infolgedessen sind Handwerker, Bauleiter oder Architekten, die der Verwalter zur Durchführung einer beschlossenen Sanierung im Namen der Wohnungseigentümergeinschaft beauftragt, 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 (vgl. zum Ganzen Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 15 ff., 38 f.).

b) Diese Überlegungen zu dem Pflichtengefüge im Innenverhältnis einer Wohnungseigentümergeinschaft gelten für die hier zu beantwortende Frage entsprechend. Die Erfüllung der auf das Gemeinschaftseigentum bezogenen Verkehrssicherungspflichten gehört zu einer ordnungsmäßigen Verwaltung i.S.d. § 20 Abs. 1, § 21 Abs. 1 und 3 WEG; für diese ist der Verband im Innenverhältnis zu den Wohnungseigentümern nicht zuständig. Entsprechende Pflichten des Verbandes lassen sich auch nicht aus einer Schutzpflicht gegenüber den Wohnungseigentümern herleiten (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juni 2018 V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 15 ff., 38; aA Bärmann/Suilmann, WEG, 14. Aufl., § 10 Rn. 53; Dötsch/Greiner, ZWE 2014, 343, 348). Deshalb ist ein Dritter, auf den Verkehrssicherungspflichten übertragen werden, im Innenverhältnis zu den einzelnen Wohnungseigentümern nicht Erfüllungsgehilfe des Verbandes im Sinne von § 278 Abs. 1 BGB. Verletzt der Dritte schuldhaft die Verkehrssicherungspflicht, begründet dies keine Schadensersatzansprüche einzelner Wohnungseigentümer gemäß § 280 Abs. 1 BGB gegen den Verband.

c) Entgegen der Auffassung der Revision ergibt sich nichts Anderes aus § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG, wonach der Verband die gemeinschaftlichen Pflichten der Wohnungseigentümer wahrnimmt. Die Vorschrift begründet keine Pflichten, sondern setzt diese vielmehr voraus. Aus ihr folgt deshalb auch keine schuldrechtliche Verpflichtung des Verbandes gegenüber den Wohnungseigentümern, Maßnahmen durchzuführen, die - wie die Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht - zur ordnungsmäßigen Verwaltung i.S.d. § 20 WEG gehören (vgl. auch Senat Urteil vom 8. Juni 2018 - V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 16). Welche Bedeutung § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG im Zusammenhang mit einer deliktsrechtlichen Haftung des Verbandes wegen der Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht hat (vgl. zum Meinungsstand oben Rn. 7), ist im Rahmen eines Anspruchs aus § 280 Abs. 1 BGB unerheblich.

d) Dass hiernach der Verband für Schäden des Wohnungseigentümers, die auf einer schuldhaften Verletzung der Verkehrssicherungspflicht des beauftragten Dritten beruhen, nicht haftet, belastet den Wohnungseigentümer nicht unangemessen. Da dem von dem Verband mit dem Dritten abgeschlossenen Vertrag Schutzwirkung zugunsten des Wohnungseigentümers zukommt, kann dieser den Dritten auf Schadensersatz in Anspruch nehmen (vgl. für den Fall von Pflichtverletzungen der von dem Verband mit einer beschlossenen Sanierung beauftragten Dritten Senat, Urteil vom 8. Juni 2018, V ZR 125/17, BGHZ 219, 60 Rn. 39). Dieser Anspruch tritt neben den deliktsrechtlichen Anspruch gegen den Dritten (vgl. zur eigenen deliktsrechtlichen Verantwortlichkeit bei der Übernahme von Verkehrssicherungspflichten BGH, Urteil vom 22. Januar 2008 - VI ZR 126/07, NJW 2008, 1440 Rn. 9).

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf 97 Abs. 1, § 101 Abs. 1 Halbsatz 1 ZPO, wobei die Klägerin auch die Kosten der Streithelferin in der Berufungsinstanz zu tragen hat. Insoweit hat der Senat die Kostenentscheidung des Berufungsgerichts von Amts wegen (§ 308 Abs. 2 ZPO) geändert.