



Dr. Oliver Elzer

Verkehrssicherungspflichten – welche Aufgaben treffen die Verwaltung?

Stand 18. Dezember 2022



Unsere ‚Agenda‘ für den heutigen Morgen

1. **Begriff**: Was ist eigentlich eine Verkehrssicherungspflicht?
2. **Gefahren**: Wo drohen in einer Wohnungseigentumsanlage Gefahren, gegen die der „Verkehr“ zu sichern ist?
3. **Verpflichteter**: Wer ist für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflichten in einer Wohnungseigentumsanlage verantwortlich?
4. **Maßnahmen**: Was kann/muss man tun?
5. **Organisation**: Wie setzt man das um?
6. **Haftung**: Wer haftet für Schäden?
7. **Schadenersatz**: Wie ist der Schaden zu „organisieren“?

| Verkehrssicherungspflicht: was ist das?

Quellen

- Es gibt seit den Jahren 1903/1904 (damalige Fälle: das Umstürzen eines morschen Baumes; der Unfall auf eisglatter Treppe) nach Ansicht der Rechtsprechung eine **bürgerlich-rechtliche** Verkehrssicherungspflicht für **Unterlassungen**.
- Daneben kann eine **öffentlich-rechtliche** Verkehrssicherungspflicht bestehen. Häufig geht es hier um **Sicherheitsvorschriften**. Die können auch anerkannte Regeln der Technik wie zum Beispiel „DIN-Vorschriften“ oder VDE- (Verband der Elektrotechnik, Elektronik und Informationstechnik) und DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches)-Regelwerke sein.

Der Begriff

- Eine Verkehrssicherungspflicht ist danach die Pflicht,
 - aufgrund derer sich jemand um die **Verhinderung von Verletzungen** anderer bemühen muss.
- Diese Pflicht trifft unter anderen den, der
 - einen **Verkehr eröffnet** oder
 - den öffentlichen Verkehr auf dem seiner Verfügung unterstehenden Grundstück oder Gebäude **duldet oder dulden** muss.

Wann und was?

- **Wann?** Haftungs begründend wird eine Gefahr, wenn sich für ein sachkundiges Urteil die **naheliegende** Möglichkeit ergibt, dass Rechtsgüter anderer verletzt werden können. Sicherungsmaßnahmen sind umso eher zumutbar, je größer die Gefahr und die Wahrscheinlichkeit ihrer Verwirklichung sind.
- **Was?** Es müssen diejenigen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden, die ein **verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Angehöriger** der betroffenen Verkehrskreise für ausreichend halten darf, um andere Personen vor Schäden zu bewahren, und die ihm den Umständen nach zuzumuten sind.

Wo drohen in einer Wohnungseigentumsanlage Gefahren, gegen die der „Verkehr“ zu sichern ist?

„ABC“ der Gefahren (nicht abschließend!)

- Abwasser
- Aufzüge
- Bäume
- Blitzschutz
- Brandschutz
- Dächer
- Elektrische Anlagen
- Elektroleitungen
- Flächen
- Garagen
- Gartenteiche
- Gasleitungen
- Gebäudeteile
- (Beleuchtung, Lichtschalter, Treppen, Zugänge).
- Rauchwarnmelder
- Räume
- Saunen
- Schwimmbäder
- Stellplätze
- Spielplätze
- Straßen (Reinigung; Winterdienst)
- Technische Gebäudeausstattung
- Tore
- Treppenhäuser
- Trinkwasser
- Wallboxen (Lademöglichkeiten + Infrastruktur mit Lademanagement)
- Wasserleitungen
- Wege (auch Schleichwege)
- Zäune

Nachweise

- Für diese und gegebenenfalls weitere Bereiche/Gefahren muss der Verantwortliche die notwendigen Maßnahmen ergreifen, und **nachweisen / belegen** können, diese ergriffen zu haben.

Wer ist für die Wahrnehmung der Verkehrssicherungspflicht in einer Wohnungseigentumsanlage verantwortlich?

Überblick

```
graph TD; A[Überblick] --> B[gemeinschaftliches Eigentum]; A --> C[Sondereigentum];
```

gemeinschaftliches Eigentum

- Flächen
- Räume
- Sondernutzungsrechte?

Sondereigentum

- Stellplätze (egal wo)
- Annexeigentum
- Räume

Sondereigentum

- Verantwortlich ist der Wohnungseigentümer als **Sondereigentümer**.
- Der Sondereigentümer kann die Pflicht „delegieren“. Dies kann auch im Mietvertrag erreicht werden.
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, die anderen Wohnungseigentümer oder die Verwaltung treffen **keine** Pflichten
- Es besteht **keine Beschlusskompetenz**, auf die Einhaltung der Verkehrssicherungspflichten des Sondereigentümers einzuwirken.
- Die Wohnungseigentümer können etwas **anderes vereinbaren**, beispielsweise die Pflicht, dass sich der Eigentümer versichern muss.

Gemeinschaftliches Eigentum

- Welche „Stelle“ in einer Wohnungseigentumsanlage verpflichtet ist, die Verkehrssicherungspflichten wahrzunehmen, war bis zum Inkrafttreten dem WEMoG ungeklärt.
- Seit dem 1. Dezember 2020 kann es hingegen keinem Zweifel mehr unterliegen, dass es nach § 9a Absatz 2 WEG **allein** eine Pflicht der **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** ist, die Verkehrssicherungspflicht wahrzunehmen.
- Der Verwalter kann sich allerdings **vertraglich** verpflichten, die Verkehrssicherungspflichten in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum zu übernehmen. Einen Anlass hierfür gibt es aber nicht.



Gemeinschaftliches Eigentum

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer handelt **durch** ihre Organe.
 - Ist ein **Verwalter** bestellt, ist es **seine** Aufgabe, die Durchführung der Pflicht durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sicherzustellen.
 - Gibt es keinen Verwalter, müssen sich die Wohnungseigentümer kümmern.



Maßnahmen

Verträge

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sollte mit einem Hausmeister, einem Hausmeisterdienst und/oder Dienstleistern sämtliche Bereiche, die gegen Gefahren zu sichern sind, **vertraglich** abdecken. Hier geht es außer um Schnee und Eis nicht nur, aber vor allem um **Wartungsarbeiten** und **regelmäßige** Kontrollen.
- Teilweise schuldet die Verwaltung selbst diese Kontrollen, beispielsweise der **Bausubstanz**.
- Eine Verpflichtung der Wohnungseigentümer, etwas zu unternehmen, zum Beispiel das Treppenhaus zu reinigen, kommt **nicht** in Betracht.

Versicherungen

- Es bedarf daneben einer angemessenen Versicherung der Wohnungseigentümer gegen Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht.
- Im Einzelfall bedarf es wegen der Begrenzung der Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht einer **Bauherrenhaftpflichtversicherung**.

Eingriffe in Bausubstanz

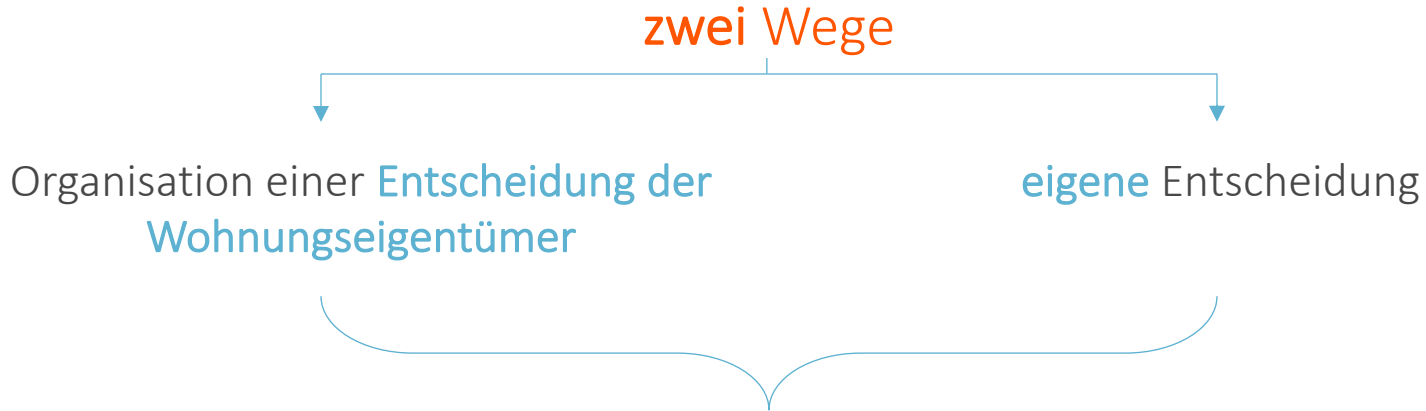
- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann/muss zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten zum Teil **substanziell** in das gemeinschaftliche Eigentum eingreifen.

Benutzungsverbote

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann zur Erfüllung ihrer Verkehrssicherungspflichten manchmal gezwungen sein, einen Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums vorübergehend **sperr**en.
- Auf **Dauer** kann die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums aufgrund von baulichen oder bauordnungsrechtlichen Mängeln (zum Beispiel Brandschutzmängeln) allerdings nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden, wenn dadurch die Nutzung des Sondereigentums zu dem vereinbarten Zweck erheblich beeinträchtigt oder sogar ausgeschlossen wird.

| Wie setzt die Verwaltung als Organ die Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer um?





- ‚laufende Verwaltung‘
- Übernahme einer Verwaltung (hier gegebenenfalls bereits vor Amtsübernahme Hinweis nach Sichtung der Verwaltungsunterlagen)

Organisation einer Entscheidung der Wohnungseigentümer

Überblick

- Feststellung der (gegebenenfalls ungesicherten) Gefahren.
- Information der Wohnungseigentümer über die Erkundigungen und Einschätzungen der Verwaltung oder von dieser eingeschalteter **Dritter** (in der Regel auf einer Versammlung).
- Vorbereitung einer angemessenen Entscheidung der Wohnungseigentümer (in der Regel: Angebote).
- Vorbereitung einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer. In der Regel ein Beschluss sämtlicher Wohnungseigentümer.
- Gegebenenfalls Durchführung des Beschlusses.

Eingriffe in Bausubstanz

- Muss in die Substanz des gemeinschaftlichen Eigentums eingegriffen werden, um die Verkehrssicherungspflichten zu wahren, handelt es sich um eine Erhaltungsmaßnahme.
- Die Wohnungseigentümer können daher ein Handeln verlangen.
- Die Maßnahme ist Drittnutzern nach § 15 Nummer 1 WEG anzukündigen
- Die Kosten sind nach § 16 Absatz 2 Satz 1 WEG umzulegen. Ein Beschluss nach § 16 Absatz 2 Satz 2 WEG wäre möglich, ist häufig aber nicht ordnungsmäßig. Die Wohnungseigentümer können etwas anderes vereinbaren, zum Beispiel in einer Mehrhausanlage.

Vertragsmanagement

- Überprüfung der laufenden Verträge mit den Dritten
 - Umfang
 - Preis
 - Dauer
- Überprüfung der Dienstleistungen des Dritten („Stichproben“)
 - Häufigkeit?
 - Meldungen der Wohnungseigentümer oder von Drittnutzern?
 - Protokolle (Verwaltungsunterlagen)

Gesetzgebung

- Die Verwaltung muss darauf achten, ob sich die gesetzlichen Grundlagen ändern und dadurch die Organisation oder Notwendigkeit der Verkehrssicherungspflichten in der Wohnungseigentumsanlage ändern.
- Ein Beispiel ist das Trinkwasser.

| eigene Entscheidung

eigene Entscheidung

es hat Zeit:

- § 27 Absatz 1 Nummer 1?
- § 27 Absatz 2 Nummer 2?
- Vereinbarung?
- Verwaltervertrag?

es ist „eilig“:

- § 27 Absatz 1 Nummer 2
WEG

Es ist „eilig“

- Ist eine Maßnahme eilig,
 - kann die Verwaltung alle Entscheidungen treffen.
 - Diese sind aber, wenn möglich, so zu treffen, dass die Wohnungseigentümer das Wichtige weiterhin **selbst** bestimmen.
- Die Verwaltung muss, wenn möglich, die eigene Entscheidung so vorbereiten, als würden die **Wohnungseigentümer** entscheiden.

Es ist nicht so eilig

- Ist eine Maßnahme nicht so eilig, muss sich die Verwaltung fragen, ob sie Entscheidungen, zum Beispiel einen **Vertragsschluss** oder die **vollständige Organisation** einer Erhaltungsmaßnahme,
 - nach § 27 Absatz 1 Nummer 1 WEG (untergeordnete Bedeutung, keine erheblichen Verpflichtungen) oder
 - nach § 27 Absatz 2 WEG (Beschluss der Wohnungseigentümer) oder
 - nach einer Vereinbarung

selbst treffen darf.

Durchführung

- Die Verwaltung muss die eigene Entscheidung so vorbereiten, als würden die **Wohnungseigentümer** entscheiden.
- Beispielsweise sind für die Ermessensausübung der Verwaltung Angebote einzuholen.
- Die Verwaltung kann sich **anweisen** lassen.

| Haftung

Überblick

- Kommt eine Person im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums zu Schaden, kann dafür die **Gemeinschaft der Wohnungseigentümer** haften.
 - Die Wohnungseigentümer haften gegebenenfalls nach § 9a Absatz 4 Satz 1 WEG.
- Es kommt auch in Betracht, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wegen der Delegation der Verkehrssicherungspflichten und Überwachung des Dienstleisters **keine** Haftung trifft. In Betracht kommen dann zum Beispiel:
 - Hausmeister;
 - Drittanbieter.

Haftung der Verwaltung

- Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann die **Verwaltung** in Haftung nehmen, wenn diese ihre Pflichten im Zusammenhang mit der Organisation der Verkehrssicherungspflichten verletzt hat.
 - § 9b Absatz 2 WEG.
 - Dabei muss die Verwaltung helfen?
- Ob ein Wohnungseigentümer die Verwaltung direkt in Anspruch nehmen kann, ist im aktuellen Recht (noch) umstritten. Die Antwort hängt auch von der Frage ab, ob der Verwaltervertrag (oder die Amtspflichten) drittschützend sind.

| Umgang mit Schadenersatzansprüchen

Übersicht

- Die Verwaltung ist nach § 9b Absatz 1 Satz 1 WEG befugt, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber einem Anspruchsteller zu **vertreten** (Können).
- Ob die Verwaltung Ansprüche auf Schadenersatz ohne Einschaltung der Wohnungseigentümer auch erfüllen **darf**, bemisst sich an § 27 WEG und den Vereinbarungen der Wohnungseigentümer (Dürfen).
- In jedem Falle obliegt der Verwaltung die Abwicklung der **Versicherungsfragen**.
- Ein Schadenfall kann Anlass sein, das eigene „Sicherheitskonzept“ nochmals kritisch zu prüfen und zu verbessern.

 Danke für Ihre Aufmerksamkeit