

Herausforderungen meistern

FOKUS IMMOBILIEN

Informationen für Entscheider im Bereich Immobilien

Ausgabe: August/September 2014 – www.roedl.de

> Inhalt

Unternehmerverantwortung

- > Pflichten des Auftraggebers im Arbeitsschutz 2

Mietrecht

- > Dauerbrenner Schönheitsreparaturen – nun die Abgeltungsklausel 4

Baurecht

- > Falschberatung des Architekten mit weitreichenden Folgen 5

Verkehrssicherung

- > Verkehrssicherungspflicht und Haftung bei Astbruch – Maßstab bei gesunden, aber typischerweise anfälligeren Bäumen? 7

Rödl & Partner intern

- > Veranstaltungshinweise 8

Liebe Leserin, lieber Leser,

den Schwerpunkt unserer aktuellen Ausgabe bildet die Frage des richtigen Umgangs mit den zahlreichen externen Anforderungen an den Eigentümer im Bereich der Verkehrssicherung. Ein Beitrag von Henning Wündisch beschäftigt sich zunächst mit der viel diskutierten Frage, inwieweit ein Auftraggeber eigentlich die Einhaltung von Vorschriften zum Schutz der Arbeitnehmer einer Fremdfirma kontrollieren muss. Eine aktuelle Entscheidung des OLG Hamm ist der Anlass hier zu einer Klarstellung beizutragen.

In einem weiteren Beitrag zur Verkehrssicherung greift Klaus Forster eine aktuelle Entscheidung des BGH auf, in der es um Schäden durch Astbruch bei Pappeln geht. Diese Bäume sind bekannt dafür, naturgemäß ein besonders hohes Risiko für Astbruch aufzuweisen, sodass die Frage zu klären war, ob diese Bäume für eine Bepflanzung im öffentlichen Bereich grundsätzlich geeignet sind.

Abgerundet wird unsere Ausgabe durch zwei weitere Entscheidungen aus dem Immobiliensektor. Andreas Griebel macht auf eine anstehende Entscheidung des BGH zum Thema Schönheitsreparaturen aufmerksam, deren Inhalt bereits heute absehbar zu sein scheint. Nachdem sich damit die Situation des Vermieters voraussichtlich verschlechtern wird, sollte diese Entscheidung bei der Gestaltung aktueller Mietverträge bereits berücksichtigt werden.

Und schließlich erläutert Tanja Nein eine aktuelle Entscheidung des BGH zum Thema Haftung des Architekten. Daraus wird deutlich, dass die Möglichkeiten Architekten, aber auch ausführende Unternehmen in die Haftung für Falschberatung zu nehmen, häufig viel besser sind, als erwartet. Eine detaillierte Prüfung solcher Ansprüche lohnt sich also.

Wir hoffen, Ihnen damit wieder eine interessante und informative Lektüre zusammengestellt zu haben und wünschen Ihnen viel Spaß beim Lesen!



Martin Wambach
Geschäftsführender Partner



Jörg Schielein
Partner

Unternehmerverantwortung

> Pflichten des Auftraggebers im Arbeitsschutz

Von Henning Wündisch

Grundsätzlich trägt jeder Unternehmer selbst die Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit seiner Mitarbeiter. Die Verantwortung für Arbeitsschutz und Arbeitssicherheit der eigenen Mitarbeiter bleibt für den Unternehmer aber auch dann bestehen, wenn sie im räumlichen Bereich eines Auftraggebers tätig werden. Allerdings kann sich der Auftraggeber nach erfolgter Vertragsunterzeichnung und damit einhergehender Verlagerung der im Vertrag beschriebenen Aufgaben vom Auftraggeber auf den Auftragnehmer nicht gänzlich aus der Verantwortung nehmen, sondern trägt in der Schnittstelle zum Auftragnehmer gegenüber den Fremdfirmenmitarbeitern ebenfalls eine gewisse Verantwortung.

Es ist eine alltägliche Situation, dass in Gebäuden Arbeitnehmer beauftragter Fremdfirmen zum Einsatz kommen und dort Wartungs- und Prüftätigkeiten sowie Instandsetzungsmaßnahmen im Auftrag des Eigentümers durchführen, ohne dass der Auftraggeber bei der Leistungserbringung durch die Mitarbeiter des Auftragnehmers beteiligt oder anwesend ist. In der Regel liegt den am Gebäude oder den gebäudetechnischen Anlagen zu verrichtenden Tätigkeiten ein Dienstleistungs- oder Werkvertrag zugrunde. Neben den vertraglich vereinbarten Hauptleistungspflichten der Leistungserbringung, des zu entrichtenden Entgeltes und ggf. zusätzlichen Vertragspflichten stellt sich die Frage, ob dem Auftraggeber bei der Leistungserbringung durch den Auftragnehmer Pflichten aus dem Arbeitsschutz obliegen.

Der Auftraggeber ist Eigentümer oder Betreiber des Gebäudes oder der gebäudetechnischen Anlagen, er ist aber nicht der Arbeitgeber der tätig werdenden Beschäftigten. Und die gesetzlichen Grundlagen des Arbeitsschutzes wie bspw. das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) oder das Arbeitssicherheitsgesetz (ASiG) verweisen unmissverständlich auf den Arbeitgeber und nicht auf einen Auftraggeber. Nach gängiger Rechtsprechung ist bei einem Werkvertrag auch der Auftragnehmer als Arbeitgeber dafür verantwortlich, dass seine Mitarbeiter bei ihrer Tätigkeit in dem Unternehmen des Auftraggebers die Arbeitsschutzvorschriften beachten. So obliegt es auch ausschließlich dem Auftragnehmer, eine Gefährdungsbeurteilung über die auszuführenden Tätigkeiten zu erstellen und seine Mitarbeiter über Sicherheit und Gesundheitsschutz entsprechend zu unterweisen (§ 12 ArbSchG).

Etwas anderes gilt nur, wenn bei den auszuführenden Tätigkeiten auch Mitarbeiter des Auftraggebers mitwirken. Denn „werden Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber an einem Arbeitsplatz tätig, sind die Arbeitgeber verpflichtet, bei der Durchführung der Sicherheits- und Gesundheitsschutzbestimmungen zusammenzuarbeiten. Soweit dies für die Sicherheit und den Gesund-

heitsschutz der Beschäftigten bei der Arbeit erforderlich ist, haben die Arbeitgeber je nach Art der Tätigkeiten insbesondere sich gegenseitig und ihre Beschäftigten über die mit den Arbeiten verbundenen Gefahren für Sicherheit und Gesundheit der Beschäftigten zu unterrichten und Maßnahmen zur Verhütung dieser Gefahren abzustimmen.“ (§ 8 Abs.1 ArbSchG).

Doch auch bei ausschließlicher Ausführung der Tätigkeiten durch den Auftragnehmer kann sich der Auftraggeber nicht gänzlich aus der Verantwortung nehmen, sondern trägt in der Schnittstelle zum Auftragnehmer gegenüber den Fremdfirmenmitarbeitern ebenfalls eine gewisse Verantwortung, die sich in erster Linie in der Pflicht zur Einweisung der Fremdfirma in die betriebsspezifischen Gefahren des Betriebes des Auftraggebers niederschlägt.

Denn die Wahrnehmung der dem Auftragnehmer obliegenden Arbeitsschutzpflichten setzt voraus, dass der Auftragnehmer Kenntnis von den spezifischen Gefahren im Betrieb des Auftraggebers hat. Aus diesem Grund kommt dem Auftraggeber die Pflicht zu, den Auftragnehmer hinsichtlich der dortigen Gefahren für Sicherheit und Gesundheit zu informieren und in die betriebsspezifischen Verhältnisse einzuweisen (so auch § 5 Abs. 3 DGUV V1). Bei größeren Dienstleistungsverträgen ist oftmals eine Implementierungsphase, auch Start-Up-Phase genannt, vorgesehen, in der sich der Auftragnehmer mit den Objektgegebenheiten, den technischen Anlagen sowie der übergebenen Bestands- und Betriebsdokumentation vertraut macht. Im Rahmen dieser Implementierung muss sich der Auftragnehmer u.a. auch mit den objektspezifischen Besonderheiten und Gefahren vertraut machen bzw. vertraut gemacht werden. Bei kleineren Werk- oder Dienstleistungsverträgen hat die Einweisung in die objektspezifischen Gefahren vor der (erstmaligen) Aufnahme der Tätigkeit am Ort der Einsatzstelle zu erfolgen.

Die Pflicht zur Einweisung betrifft allerdings nur solche Gefahren, die der Auftragnehmer selbst nicht erkennen kann. So bedarf die Unterstützung durch den Auftraggeber neben einer allgemeinen Einweisung in die betrieblichen Gegebenheiten (u.a. Hausordnung) einer Einweisung in die spezifischen Richtlinien des Arbeitsschutzes (u.a. Alarm- und Notfallpläne) sowie die gebäudespezifischen Sicherheitsanforderungen. Bei Ein- und Unterweisungen des Auftragnehmers an gebäudetechnischen Anlagen oder einweisungspflichtigen Betriebsmitteln sollten auch die betreffende Gefährdungsbeurteilung sowie die Betriebsanweisungen angesprochen werden.

Mit erfolgter Einweisung ist der Auftraggeber seiner Verantwortung für die Einhaltung des Arbeitsschutzes der Fremdfirmenmitarbeiter aber noch nicht gerecht geworden, da ihm als Auftraggeber eine allgemeine Verkehrssicherungspflicht obliegt. Diese Pflichtenstellung verkürzt sich aber, soweit er die Durchführung der Maßnahmen zuverlässigen Fachleuten übertragen hat. Er ist insbesondere nicht verpflichtet, den Auftragnehmer anzuweisen, für die zu erbringenden Tätigkeiten erforderliche Sicherungsmaßnahmen gegen Gefahren zu ergreifen, die der Auftragnehmer selbst rechtzeitig erkennen und auf die er sich einstellen kann (OLG Hamm, Beschluss vom 21. Februar 2014, 11 W 15/14).

Denn in erster Linie ist der Unternehmer verkehrssicherungspflichtig, wenn es um die Sicherheit der Arbeitsstelle im Hinblick auf seine Mitarbeiter geht. Selbst verkehrssicherungspflichtig bleibt der Auftraggeber nur dann, wenn Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Unternehmer in dieser Hinsicht nicht genügend sachkundig und zuverlässig ist, wenn er Gefahrenquellen erkennt oder wenn er diese bei gewissenhafter Beachtung der ihm obliegenden Sorgfalt hätte erkennen können. Somit verbleibt ihm eine generelle Überwachungspflicht sowie die Pflicht zur eingehenderen Überwachung, wenn sich bei der generellen Überwachung oder aus sonstigen Gründen Zweifel daran ergeben, ob die Fremdfirma den Gefahren in gebührender Weise Rechnung trägt.

Dabei kann es im Rahmen der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht aber nur um solche Gefahren gehen, die vom Gebäude oder den gebäudetechnischen Anlagen und deren Zuständen ausgehen. Nicht hingegen um solche Gefahren, die von eigenen, im Bewusstsein der Gefährdung gefassten Entschlüssen des Auftragnehmers oder seiner Mitarbeiter und deren Folgen herrühren. Damit bleibt es im Verhältnis zum Auftraggeber zu den in seinem Gebäude tätigen Fremdfirmenmitarbeitern alleine Sache des Auftragnehmers, die Vereinbarkeit ihres fachspezifischen Vorgehens mit den geltenden Sicherheitsanforderungen zu prüfen und zu verantworten, denn die Entscheidung darüber, wie ein bestimmter Auftrag aus fachlicher Sicht auszu-

führen ist, fällt alleine in die Risikosphäre des Auftragnehmers (OLG Frankfurt, Urteil vom 30. April 1998, 24 U 61/96).

So hat der Auftraggeber gem. § 8 Abs. 2 ArbSchG stichprobenartig zu prüfen, ob die Fremdfirmenmitarbeiter die vorgesehenen Sicherheitsmaßnahmen hinsichtlich der vom Gebäude oder den gebäudetechnischen Anlagen ausgehenden Gefahren umsetzen und einhalten. Sind die Maßnahmen der Fremdfirma unzureichend, hat der Auftraggeber einzuschreiten, wenn Gefahrenquellen zu erkennen sind und Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Fremdfirma hinsichtlich der Einhaltung der Arbeitsschutzvorschriften unzuverlässig ist und den auch einem Laien einsichtigen Sicherheitserfordernissen nicht ausreichend Rechnung trägt (BGH, Urteil vom 05. November 1992, III ZR 91/91). In diesem Fall ist der Verantwortliche der Fremdfirma zu informieren und ggf. das Einstellen der Arbeiten zu veranlassen. Der Auftraggeber ist aber nicht verpflichtet, die beauftragten Fremdfirmen ohne konkreten Anlass zur Einhaltung der allein ihnen obliegenden Arbeitsschutzvorschriften anzuhalten.

Kontakt für weitere Informationen:



Henning Wündisch

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 51

E-Mail: henning.wuendisch@roedl.com

Mietrecht

> Dauerbrenner Schönheitsreparaturen – nun die Abgeltungsklausel

Von Andreas Griebel

Auch wenn man annehmen könnte, dass nach nunmehr 10-jähriger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGH) alle Probleme des Rechtes der Schönheitsreparaturen geklärt sein sollten, ist man immer wieder aufs Neue gespannt, wenn eine Entscheidung ansteht.

Nun – voraussichtlich im Oktober 2014 – ist es bald wieder soweit.



Beginnend mit einer Entscheidung am 23. Juni 2004 (Az.: VIII ZR 361/03) haben die Karlsruher Richter an der jahrzehntelangen tatsächlichen Übung durch die Mietvertragsparteien in Sachen Schönheitsreparaturen kein gutes Haar mehr gelassen. Für Mieter und Vermieter war bis dahin klar, dass der Mieter die von ihm verursachten Abnutzungserscheinungen wieder rückgängig zu machen hat. Auch, wenn die juristische Beurteilung des BGH in seinen Entscheidungen wenig durchgreifenden Bedenken begegnet, ist aber die Ungewissheit, die in den oft „wachsweichen“ Entscheidungen liegt, ihrerseits bedenklich.

Mit Beschluss vom 22. Januar 2014 (Az.: VIII ZR 352/12) kündigt der BGH nun ein neues Unheil für alle Vermieter an. Es steht die Frage an, ob eine Pflicht zur Durchführung oder Abgeltung von Schönheitsreparaturen auch dann besteht, wenn dem Mieter die Wohnung nicht frisch gestrichen übergeben wurde. Darin sieht der BGH eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, weil er mit Kosten der Beseitigung von Gebrauchsspuren (mit)verpflichtet wird, die er aber gar nicht – sondern der Vornutzer – verursacht hat. Der BGH verweist in seinem Hinweisbeschluss auf eine Entscheidung aus dem Jahr 2007 (Az.: VII ZR 143/06). Dort hatte der BGH die unangemessene Benachteiligung bereits thematisiert, aber gleichwohl nicht darüber entschieden, weil die Klausel aus anderen Gründen unwirksam war. Jetzt kündigt der BGH an, in ausdrücklicher Abweichung

von seiner Entscheidung aus dem Jahr 1988 (VIII ZR 1/88) jedenfalls die Abgeltungspflicht als unwirksam anzusehen. Diese hatte er 1988 noch ausdrücklich bestätigt. Die Begründung dafür ist auch nachvollziehbar: Wie soll denn der Anteil des ausziehenden Mieters am Renovierungszustand bemessen werden, wenn er diesen Zustand nicht allein zu verantworten hat? Hat der Mieter während seiner Mietzeit die Schönheitsreparaturen ausgeübt, würde der ausziehende Mieter doppelt belastet, weil er seine Gebrauchsspuren und die des Vormieters entfernt. Eine solche Entscheidung hätte der BGH aber auch schon 2007 treffen und so zu einer erheblichen Rechtssicherheit beitragen können.

Der BGH geht in seinem Beschluss vom 22. Januar 2014 aber noch weiter: Er äußert deutliche Zweifel daran, dass die Schönheitsreparaturen-Vornahmeklausel in einem solchen Falle wirksam ist, denn „die dargestellte Argumentation könnte zur Folge haben, dass bei unrenoviert ... überlassener Wohnung ... auch bereits die Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen als den Mieter unangemessen benachteiligend anzusehen wäre.“

Aber damit nicht genug, denn der BGH kündigt nebenbei an, die Wirksamkeit einer Abgeltungsklausel an sich – sei die Wohnung frisch renoviert oder nicht – in Frage zu stellen. In Abweichung zu seinem Urteil aus dem Jahr 2007 erkennt der BGH nun, dass es gar nicht möglich ist, bei einem vorzeitigen Auszug des Mieters zu bestimmen, wann denn bei hypothetisch fortgesetztem Mietverhältnis und vertragsgemäßer Nutzung und Zeitablauf (5, 8 oder 10 Jahre) einmal Renovierungsbedarf und wenn ja in welcher Höhe besteht. Dass eine solche Klausel intransparent ist, liegt auf der Hand.

Der 8. Senat des BGH wollte bereits im Januar 2014 eine Entscheidung treffen. Der Senat hat sich dann zu dem Hinweisbeschluss durchgerungen. Vielleicht ist das ein Anzeichen dafür,

dass sich die Karlsruher Richter dieses Mal wirklich abschließend und somit rechtssicher für die zukünftigen Mietverhältnisse äußern. Diese Möglichkeit bestand aber schon am 23. Juni 2004, denn die Argumente waren damals schon ausgetauscht. Aufgrund der Deutlichkeit der Hinweise ist zu erwarten, dass der BGH die Entscheidung nutzen wird, endlich Rechtssicherheit herzustellen. Folgende Tendenz ist erkennbar:

Im Falle einer unrenoviert überlassenen Wohnung wird es keine Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters mehr geben, entsprechende Klauseln werden unwirksam sein. Gleichzeitig wird der BGH die bisher verwendeten Regelungen zur finanziellen Abgeltung der Verpflichtung bei vorzeitigem Auszug ebenfalls für unwirksam erklären. Dies unabhängig davon, ob die Wohnung renoviert oder unrenoviert überlassen wurde. In der Vergangenheit hat der BGH einen Bestandsschutz für Altmietverträge stets verneint. Ob er diesmal Altmietverträge ausnimmt, bleibt abzuwarten. Alle Vermieter sind deshalb schon jetzt gut beraten, wenn sie in den anstehenden Mietverträgen lediglich

Schönheitsreparatur-Vornahmeklauseln vereinbaren. Eine unwirksame Abgeltungsklausel lässt die Vornahmeklausel dann im Übrigen unberührt, wenn die Klauseln sowohl sprachlich als auch drucktechnisch sauber getrennt sind.

Kontakt für weitere Informationen:



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 79
E-Mail: andreas.griebel@roedl.com

Baurecht

> Falschberatung des Architekten mit weitreichenden Folgen

Von Tanja Nein

Der Bundesgerichtshof (BGH) stellte mit Urteil vom 10. Juli 2014 (Az.: VII ZR 55/13) klar, dass der Architekt bereits bei der Grundlagenermittlung verpflichtet ist, die Wünsche des Bauherrn mit diesem zu besprechen und ihn entsprechend über die Umsetzbarkeit zu beraten. Kommt er dieser Pflicht nicht oder nur schlecht nach und investiert der Bauherr aufgrund falscher Beratung in ein Gebäude, das er eigentlich nicht haben will, ist der Architekt zum Schadenersatz verpflichtet. Der Schaden kann dabei die Kosten der Planung, der Vorbereitung und des Abrisses umfassen.

Sachverhalt

Der Bauherr wollte ursprünglich ein eingeschossiges Wohnhaus bauen lassen. Der Architekt teilte ihm fälschlicherweise mit, in dem betreffenden Baugebiet sei nur eine zweigeschossige Bebauung zulässig. Der Bauherr ließ daraufhin sein Gebäude mit zwei Geschossen planen und bis zum Dachstuhl auch errichten. Bei der Bauausführung traten dann zudem noch Mängel auf, die den Bauherrn veranlassten, den Bau zu stoppen, den Vertrag mit dem Architekten zu kündigen und den Rohbau abreißen zu lassen. Vom Architekten verlangt er alle Kosten dafür als Schadenersatz erstattet.

Entscheidungsgründe des BGH

Bereits bei der Grundlagenermittlung (Leistungsphase 1) hat der Architekt den Besteller hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens vollständig und richtig zu beraten. Dies hat der Architekt im vorliegenden Fall nicht getan. Der Bauherr wünschte ein eingeschossiges Wohnhaus, der Architekt hielt lediglich ein zweigeschossiges Gebäude für genehmigungsfähig; dies entsprach aber nicht den tatsächlichen baurechtlichen Gegebenheiten vor Ort. Der Bauherr hat sich deshalb auf die Errichtung des zweigeschossigen Gebäudes eingelassen, das er eigentlich nicht wollte.

Der BGH stellt fest, dass die von dem Architekten erbrachte Planungsleistung deshalb mangelhaft war, weil diese nicht den Planungsanforderungen und Zielvorstellungen des Bauherrn entsprach; die Vorstellungen des Bauherrn wären jedoch entgegen der fehlerhaften Angabe durchaus umsetzbar gewesen. Nur aufgrund der falschen Beratung des Architekten ließ der Bauherr sich auf die Errichtung eines Gebäudes ein, das er so nicht haben wollte. Damit ist ihm ein Schaden entstanden. Dieser besteht darin, dass er Aufwendungen für ein Gebäude tätigt, das er ohne die mangelhafte Grundlagenermittlung des Architekten und die darauf beruhende Planung so nicht hätte errichten lassen. *„Der Besteller kann als Schadensersatz vom Architekten diejenigen Kosten erstattet verlangen, die ursächlich auf die mangelhafte Planungsleistung zurückzuführen sind. Hierzu gehören neben dem an den Architekten gezahlten Honorar und den aufgewendeten Baukosten auch die Kosten, die der Besteller zur Beseitigung des von ihm ursprünglich nicht gewollten Gebäudes aufwendet. Ein noch nicht erfüllter Honoraranspruch des Architekten entfällt.“*

Bei der Beurteilung spielte für den BGH keine Rolle, dass der Bauherr sich mit der Errichtung des zweigeschossigen Hauses schließlich einverstanden erklärt hatte. Ausgangspunkt für die Beurteilung eines Mangels ist die geschuldete Leistung. Gegenstand des Vertrages zwischen dem Bauherrn und dem Architekten war das vom Bauherrn gewünschte eingeschossige Gebäude auf seinem Grundstück; von dieser Vorgabe ist der Bauherr nur abgerückt, weil er vom Architekten falsch beraten wurde. Durch einen solchen Fehler des Architekten hat sich aber der ursprüngliche Vertragsinhalt nicht verändert, der Bauherr hätte noch immer ein eingeschossiges Haus gewollt, wäre er richtig

aufgeklärt worden. Die Leistung des Architekten ist mangelhaft, die mangelhafte Planung hat sich darüber hinaus sogar bereits im Gebäude manifestiert. Eine mangelhafte Leistung muss der Bauherr also weder bezahlen, noch behalten.

Vergleichbar mit diesem Sachverhalt sind die häufig von ausführenden Unternehmen geäußerten Ansichten, die Bauherren hätten Änderungsvorschläge oder Pläne freigegeben oder sich damit einverstanden erklärt, sodass die geänderte Ausführung keinen Mangel darstellen könne. Auch das ist falsch.

Bauherren sollten sich hier nicht abspeisen lassen, sondern gerade in Fällen von falscher Beratung ihre Ansprüche genau prüfen und gegebenenfalls durchsetzen. Wie die Entscheidung des BGH zeigt, ist bei konsequenter Rechtsanwendung hier vieles möglich, was man auf den ersten Blick für eher unwahrscheinlich gehalten hätte.

Kontakt für weitere Informationen:



Tanja Nein

Rechtsanwältin und Fachanwältin
für Bau- und Architektenrecht
Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 50
E-Mail: tanja.nein@roedl.com



Verkehrssicherung

> Verkehrssicherungspflicht und Haftung bei Astbruch – Maßstab bei gesunden, aber typischerweise anfälligeren Bäumen?

Von Klaus Forster LL.M.

- > Ein natürlicher Astbruch, für den vorher keine besonderen Anzeichen bestanden, gehört zu den naturgebundenen und daher hinzunehmenden Lebensrisiken. Dies gilt auch bei hierfür anfälligeren Baumarten wie Pappeln.
- > Die verkehrssicherungspflichtige Gemeinde ist nicht verpflichtet, für einen natürlichen Astbruch anfällige Bäume von Parkplätzen zu entfernen oder Warnschilder aufzustellen.

Die Gerichte befassen sich immer wieder mit der Frage, wer haftet, wenn es bei einem Astbruch zu Schäden kommt.

In einem aktuellen Fall hatte nun auch der Bundegerichtshof (BGH, Urteil vom 06. März 2014) sich damit zu befassen. Er hatte folgenden Fall zu entscheiden: Der Kläger hatte seinen PKW auf einem öffentlichen Parkplatz abgestellt. Wegen eines herabfallenden Astes einer etwa 50-60 Jahre alten und gesunden Pappel auf seinen PKW hat er die verkehrssicherungspflichtige Stadt auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Höchst-richterlich ungeklärt war in solchen Fällen, ob bei Bäumen, bei denen ein erhöhtes Risiko eines natürlichen Astbruchs besteht (z.B. Pappeln, Weiden, Kastanien) der Verkehrssicherungspflichtige unabhängig von einer konkreten Gefährdungssituation besondere Schutzmaßnahmen ergreifen muss. Das Landgericht hat dies verneint und die Klage abgewiesen. Auf die Berufung des Klägers hat das Oberlandesgericht den Anspruch dem Grunde nach für gerechtfertigt erklärt. Hiergegen richtete sich die Revision der beklagten Stadt.

Die Klage hatte Erfolg. Der BGH hat den Anspruch auf Schadensersatz verneint. Nach seiner Auffassung hat die beklagte Stadt ihre Verkehrssicherungspflicht nicht verletzt. Bei „Gefahrenbäumen“ im Bereich von Parkplätzen bestehe nämlich keine Verpflichtung, die Bäume zu entfernen und auch keine Verpflichtung, niederschwelligere Maßnahmen, wie z.B. Absperrung des Luftraums unter Pappeln oder Aufstellen von Warnschildern durchzuführen. Der Verkehr müsse gewisse Gefahren, die auf Gegebenheiten der Natur selbst beruhen, als unvermeidlich hinnehmen. Eine absolute Sicherheit gebe es nicht. Die Gefahrenlage (öffentlicher Parkplatz) sei kein geeignetes Differenzierungskriterium zur Ableitung erhöhter Sorgfaltsanforderungen.

Der Senat schließt sich mit überzeugenden Argumenten der bisher überwiegenden Meinung in der Rechtsprechung an (OLG Hamm, VersR 1997, 1148; OLG Koblenz, NZV 1998, 378; OLG Karlsruhe, VersR 2011, 925) und schafft nun Rechtsklarheit. Nach der Entscheidung gehört der natürliche Astbruch

bei hierfür anfälligeren Bäumen zum allgemeinen Lebensrisiko. Dies jedenfalls bei öffentlichen Parkplätzen. Der Verkehrssicherungspflichtige hat jedoch Bäume in angemessenen und regelmäßigen Zeitabständen zu kontrollieren (BGH, III ZR 217/63). Er muss allerdings Bäume oder Teile von ihnen nur dann entfernen, wenn der Verkehr konkret gefährdet ist.

Praxishinweis:

Die Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) hat Richtlinien zu Regelkontrollen zur Überprüfung der Verkehrssicherheit von Bäumen erstellt, die sog. FLL-Baumkontrollrichtlinie vom Oktober 2010. Die FLL-Baumuntersuchungsrichtlinie vom Dezember 2013 enthält Grundsätze und Anforderungen, die an eingehende Untersuchungen zu stellen sind und zeigt auf welche Untersuchungsverfahren es gibt. Die Richtlinien können bei der Beurteilung der Anforderungen der Verkehrssicherungspflichten herangezogen werden, binden jedoch die Gerichte nicht, da es sich um auf freiwillige Anwendung ausgerichtete Empfehlungen handelt.

Wir beraten Sie gerne zu allen Fragen der Verkehrssicherungspflichten, wie bspw. zur vertraglichen rechtssicheren Vermeidung von Haftungsrisiken oder der rechtskonformen Delegation von Verkehrssicherungspflichten. Sprechen Sie uns an!

Kontakt für weitere Informationen:



Klaus Forster LL.M.

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (9 11) 91 93-36 11

E-Mail: klaus.forster@roedl.com

Rödl & Partner intern

> Veranstaltungshinweise

Der von Rödl & Partner entwickelte Masterplan Betreiberverantwortung ebnet den Weg zu einer rechtssicheren Wahrnehmung der Betreiberverantwortung und bringt dabei bewährte sowie neue Lösungsansätze und aktuelle Entwicklungen in einen systematischen Gesamtzusammenhang.

Auf Grundlage dieses Masterplans bieten wir Immobilieneigentümern und -betreibern aus Industrie, Wirtschaft und öffentlicher Hand, öffentlichen und privatwirtschaftlichen Bauherren sowie Dienstleistern die Möglichkeit, aktuelle Informationen und neue Entwicklungen zum Thema Betreiberverantwortung in kleiner Runde und mit dem Fokus auf ihre individuellen Fragestellungen zu diskutieren und zu vertiefen.

Thema	„Masterplan Betreiberverantwortung“
Termin / Ort	30. September 2014 / Nürnberg 07. Oktober 2014 / Köln 09. Oktober 2014 / Hannover 15. Oktober 2014 / Eschborn 16. Oktober 2014 / Stuttgart

Alle Informationen zu unseren Seminaren finden Sie direkt im Internet unter: www.roedl.de/seminare.

Kontakt für weitere Informationen:



Peggy Kretschmer

B.Sc. Wirtschaftswissenschaften

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 02

E-Mail: peggy.kretschmer@roedl.com

Herausforderungen meistern

„Wir begreifen neue Herausforderungen als eine große Chance, besser zu werden. Lebenslanges Lernen ist wichtiger Teil unseres Leistungskonzepts.“

Rödl & Partner

„Nur wer sich auf Neues einlässt, kann sich weiterentwickeln. Deswegen nehmen wir Herausforderungen an, wo immer sie sich uns auch stellen.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fokus Immobilien

Herausgeber:

Rödl & Partner GbR

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Tel.: +49 (9 11) 91 93-35 03 | pmc@roedl.de

Verantwortlich

für den Inhalt:

Martin Wambach – martin.wambach@roedl.com

Kranhaus 1, Im Zollhafen 18 | 50678 Köln

Jörg Schielein – joerg.schielein@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Layout/Satz:

Katharina Muth – katharina.muth@roedl.com

Äußere Sulzbacher Str. 100 | 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Newsletter und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.