

Hofeinfahrt mit oder ohne Gefälle: Technische Vorschriften dazu fehlen

# Was tun, wenn es keine Norm gibt?

Zu entscheiden war die Rüge der Kläger, dass die von der Beklagten hergestellte Hof- und Zugangsfläche kein Gefälle aufweist. Die Kläger gehen hier von einem Mangel aus, die Beklagte bestreitet das mit dem Argument, es gebe keine Vorschrift, die die Ausbildung eines Gefälles in diesem Fall vorschreiben würde.

Nachdem das OLG Koblenz sich der Ansicht des Beklagten angeschlossen und die Klage abgewiesen hatte, wurde dieses Urteil vom BGH (Urteil vom 21. November 2013 – VII ZR 275/12) aufgehoben.

## Regenwasser soll abfließen können

Das OLG stellte fest, dass im Vertrag keine Regelungen zu einem Gefälle enthalten waren, der vom Gericht bestellte Sachverständige konstatierte, dass es für den konkreten Fall auch keine technischen Regelwerke gebe, die die Ausbildung eines Gefälles vorschrieben. Der Sachverständige stellte aber auch fest, dass wegen des fehlenden Gefälles auf dem Belag offensichtlich Pfützen stehen, die auch zu größeren Verschmutzungen führen. Er empfahl selbst, ein Gefälle einzubauen, um zu bewirken, dass das Wasser schneller abfließt, womit größere Pfützen, die auch zu umfangreicheren Vereisungen im Winter und größeren Verschmutzungen führen können, verhindert werden können. Aus diesen Gründen sah das OLG Koblenz keine Verpflichtung zur Herstellung eines Gefälles und damit keinen Mangel.

Der BGH sieht das anders. Nach § 633 BGB ist der Unternehmer verpflichtet, das Werk so herzustellen, dass es die zugesicherten Eigenschaften hat und nicht mit Fehlern behaftet ist, die



So ein Gefälle in der Hofeinfahrt hätte der Kläger gerne gehabt.

FOTO SCHWEINFURTH

den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch aufheben oder mindern. Die Leistung ist demnach nur vertragsgerecht, wenn sie die Beschaffenheit aufweist, die für den vertraglich vorausgesetzten oder gewöhnlichen Gebrauch erforderlich ist. Das Gericht hat daher zu prüfen, was der Auftraggeber im konkreten Fall erwarten durfte, also ob er davon ausgehen konnte, dass die Hoffläche mit einem Gefälle ausgebildet würde. Allein der Umstand, dass im Vertrag dazu nichts geregelt ist, bedeutet nach BGH nicht, dass es nicht doch geschuldet ist.

Ebenso bedeutet es nicht, dass die Ausbildung eines Gefälles nicht zur vertraglichen Leistungspflicht gehören kann, auch wenn in technischen Regelwerken wie DIN für einen Fall kein Gefälle vorgesehen ist.

## Leistungsumfang ist entscheidend

Vielmehr ist für die Beurteilung des Leistungsumfanges ausschlaggebend, was der Besteller im konkreten Fall tatsächlich erwarten konnte. Nach Ansicht des BGH hätte das Gericht prüfen müssen,

ob ein Gefälle nicht zur Vermeidung der ansonsten vorhandenen Unannehmlichkeiten wie die beobachteten Wasserpfützen, großflächige Vereisung und Verschmutzung üblich wäre. Das hat das Gericht nicht getan. Weiterhin erwartet der BGH, dass sich das Gericht unter Zuhilfenahme eines Sachverständigen damit auseinandersetzt, dass für andere Beläge nach den anerkannten Regeln der Technik ein Gefälle vorgeschrieben ist und es einen nachvollziehbaren Grund geben muss, warum das für diesen Belag nicht gelten sollte. Nach Ansicht des Sachverständigen wäre ein solches Gefälle auf jeden Fall geeignet, die Unan-

nehmlichkeiten, die mit der Pfützenbildung verbunden sind, zu vermeiden.

Der BGH konnte als Revisionsinstanz die Sachverhaltsfeststellungen, die er für nötig erachtet hat, aus prozessualen Gründen nicht selbst vornehmen und hat die Sache zur Entscheidung an das OLG Koblenz zurückverwiesen. Dieses wird sich nun damit beschäftigen müssen, ob aus den Umständen des konkreten Falles die Kläger erwarten durften, dass ein Gefälle ausgebildet würde.

Es bleibt festzuhalten: Nur wenn etwas nicht ausdrücklich geregelt ist oder in einer technischen Norm oder einer vergleich-

baren Vorschrift enthalten ist, bedeutet dies nicht, dass es im Einzelfall nicht dennoch zur vertraglichen Leistungspflicht gehört. Das Gesetz stellt hier auf die berechtigten Erwartungen des Bestellers ab, die dieser nach allgemeiner Verkehrsanschauung und den Umständen des konkreten Falles an das Ergebnis der Bauleistung haben darf. Die Nichterfüllung einer solchen berechtigten Erwartung führt dazu, dass das Ergebnis einen Mangel aufweist, der zu beseitigen ist.

> TANJA NEIN

Die Autorin ist Rechtsanwältin bei Rödl & Partner in Nürnberg.

## Verkehrssicherungspflichten auf öffentlichen Gehwegen

# Städte und Gemeinden haften nur bei größeren Unebenheiten

Immer wieder versuchen Bürger, die aufgrund von Unebenheiten und Stolperfallen auf öffentlichen Gehwegen gestürzt sind, ihr Glück und verklagen die betroffene Stadt oder Gemeinde auf Schadensersatz und Schmerzensgeld. Das angerufene Gericht muss dann die Entscheidung treffen, ob die verklagte Stadt oder Gemeinde im jeweiligen Einzelfall ihre Verkehrssicherungspflicht verletzt hat, in dem sie die Unebenheit auf dem öffentlichen Gehweg nicht beseitigt hat.

Diese Entscheidung hat das Landgericht Coburg mit Urteil vom 25. August 2013 (41 O 271/13) zu Gunsten der Stadt getroffen und die Klage eines Fußgängers gegen die Stadt wegen zu großer Niveaunterschiede auf einem Fußweg abgewiesen. In dem betreffenden Fall stürzte der Kläger im Herbst 2012 auf einem Fußweg und zog sich verschiedene Verletzungen zu. Der Kläger beschuldigte daraufhin die Stadt für den Sturz,



Unebenheiten auf Gehwegen dürfen maximal 2,5 Zentimeter betragen.

FOTO SCHWEINFURTH

da die Waschbetonplatten auf dem Fußweg Niveaunterschiede von bis zu 5 Zentimetern aufweisen würden.

Das Gericht nahm die Unfallstelle bei einem Ortstermin in Augenschein und stellte dabei keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht fest, da der Niveaunterschied zwischen den Waschbetonplatten auf dem Fußweg maximal 1,5 Zentimeter beträgt und ein sorgfältiger Fußgänger mit Unebenheiten von bis zu 2,5 Zentimetern rechnen müsse. Folgerichtig wies das Landgericht Coburg die Klage ab, zumal sich die örtlichen Gegebenheiten für den Richter als übersichtlich darstellten und ausreichende Lichtverhältnisse aufwiesen.

Damit entschied das Landgericht Coburg ganz im Sinne der einschlägigen Rechtsprechung des BGH, nach der ein Straßenbenutzer die Straße grundsätzlich so hinzunehmen hat, wie sie sich ihm darbietet. Die verkehrssicherungspflichtige Stadt muss nur

dieser Gefahren ausräumen und erforderlichenfalls vor ihnen warnen, die für den Benutzer, der die erforderliche Sorgfalt walten lässt, nicht oder nicht rechtzeitig erkennbar sind und auf die er sich nicht oder nicht rechtzeitig einzurichten vermag. Mit Höhenunterschieden auf Gehwegen von etwa 2 Zentimetern muss ein Fußgänger im Allgemeinen rechnen. Sie stellen deshalb keine vom Verkehrssicherungspflichtigen zu beseitigende Gefahr dar.

Ist eine Gefahrenquelle hingegen trotz Anwendung der von den Benutzern zu erwartenden Sorgfalt nicht rechtzeitig erkennbar, sodass diese sich auf die Gefahrenlage nicht rechtzeitig einstellen können, ist eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht auch für einen Höhenunterschied von weniger als 2 Zentimetern zu bejahen.

> HENNING WÜNDISCH

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Rödl & Partner in Nürnberg.

## Selbst wenn der Besitzer es erlaubt, gelten für die zeitweise Untervermietung der Wohnung enge Grenzen

# Eine Mietwohnung ist kein Hotel

Für Mieter kann es attraktiv sein, ihre Wohnung zeitweise weiterzuvermieten. Selbst wenn der Besitzer dies erlaubt, gelten aber enge Grenzen. Eine Untervermietung an Touristen muss der Vermieter nicht dulden, hat nun der Bundesgerichtshof klargestellt.

Geklagt hatten die Vermieter einer Zwei-Zimmer-Wohnung in Berlin. Der Mieter nutze die Wohnung nur 14-tägig am Wochenende.

Von der Vorbesitzerin hatte er die Erlaubnis zur Untervermietung „ohne vorherige Überprüfung“ erhalten. Als die neuen Besitzer allerdings feststellten, dass die Wohnung über das Internet Touristen zur Miete angeboten wurde, mahnten sie ihn ab und drohten eine Kündigung an. Der Mieter argumentierte, die Untervermietung sei von der Vorbesitzerin gestattet worden und bot die Wohnung erneut Feriengästen an.

Daraufhin kündigte der Vermieter fristlos.

Zu Recht, entschieden nun die Karlsruher Bundesrichter. Die Überlassung eines gemieteten Objektes an Dritte ist grundsätzlich unzulässig. Nur wenn der Mietvertrag die Untervermietung ausdrücklich zulässt, darf der Mieter die Mietsache dritten Personen zu deren Nutzung zur Verfügung stellen. Dies gilt insbesondere für das gewerbliche Mietverhältnis. Nach

dem Wohnraummietrecht hat der Mieter allerdings unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung. Nach der bisherigen Rechtsprechung reichten beispielsweise rein finanzielle Gründe aus, um eine Genehmigung zur Untervermietung zu erhalten.

Dies schließt aber die gewerbliche Überlassung der Wohnung an Touristen nicht ein. Eine solche

Nutzung ist nicht mit einer gewöhnlich auf gewisse Dauer angelegten Untervermietung vergleichbar und deshalb nicht ohne Weiteres von einer Erlaubnis zur Untervermietung umfasst. Entscheidend ist, dass die Vermietung an Touristen nicht auf Dauer angelegt ist und sich damit wesentlich vom Wohncharakter einer üblichen Untervermietung unterscheidet.

Einzelheiten zur Länge der Dauer musste der Bundesgerichts-

hof nicht entscheiden, da die Sache zur weiteren Aufklärung an das Landgericht Berlin zurückverwiesen wurde. Festzuhalten ist: Eine Wohnung ist kein Hotel, nur wenn der Vermieter explizit einer solchen gewerblichen Untervermietung zustimmt, brauchen Mieter keine Kündigung fürchten.

> ANDREAS GRIEBEL

Der Autor ist Rechtsanwalt bei Rödl & Partner in Nürnberg.