WEGNEWS
DEZEMBER 2017

HEMRICH

››› Wohnungseigentumsrecht ‹‹‹ von Martin Metzger

Schäden durch Bäume – wann wurde die Verkehrssicherungspflicht verletzt?

„Eigentümer von Bäumen sind verpflichtet, darauf zu achten, dass durch diese Bäume keine Schäden entstehen. Handelt es sich um Privateigentümer, so ist eine äußere Sichtprüfung in zeitlichen Abständen ausreichend. Bei für einen Laien erkennbaren Problemen ist dieser verpflichtet, einen Baumfachmann hinzu zu ziehen."
OLG Oldenburg, Urteil vom 10.05.2017 – 12 U 7/17

Das Problem:

Die Klägerin parkte Ihr KFZ unter einer Rotbuche, die sich auf dem Grundstück einer Wohnungseigentümergemeinschaft befand. Bei der Rückkehr zum Fahrzeug stellte sie fest, dass ein heruntergefallener Ast das Auto erheblich beschädigte. Der Sachschaden betrug rund Euro 9.000,--. Diese Summe begehrte sie von der Hausverwaltung der Eigentümergemeinschaft, mit der Begründung, diese habe die ihr übertragene Verkehrssicherung nicht ausgeführt. Der Baum hätte ausreichend untersucht und überwacht werden müssen. Das gerichtlich beauftragte Sachverständigengutachten ergab, dass der Baum Anzeichen von Instabilität aufwies, weil sich an der Rinde einer Astgabelung eine Verdickung befand. Die Klägerin stützte hierauf ihre Auffassung, die Verwaltung wäre zur Einholung fachmännischen Rates verpflichtet gewesen. Das Erstgericht hat die Klage abgewiesen.

Die Entscheidung des OLG Oldenburg:

Das OLG Oldenburg schloss sich der Klageabweisung der ersten Instanz an. Zwar habe der Eigentümer eines Baumes für dessen Verkehrssicherung Sorge zu tragen – also zu gewährleisten, dass von diesem Baum keine Gefahr ausgeht. Diese Pflicht umfasse die regelmäßige Untersuchung auf Schäden und Erkrankungen sowie dessen Standfestigkeit. Dies gelte in erhöhtem Maße vor allem dann, wenn der Baum im Bereich von Verkehrsflächen stehe und damit potentiell andere Personen gefährde. Von Gemeinden und Städten ist zu erwarten, dass diese die Verkehrssicherung durch qualifiziertes Personal durchführen lässt. Für Privatpersonen – in diesem Fall auch Eigentümergemeinschaften – gelte jedoch ein geringerer Maßstab. Die Verkehrssicherung beschränkte sich hier auf eine regelmäßige äußere Sichtprüfung. Die Einholung weiterer fachmännischer Meinung ist erst dann notwendig, wenn sich für den Laien erkennbar Unregelmäßigkeiten ergeben, wie Verletzungen des Baumes oder Pilzbefall. Im vorliegenden Fall war dies für die Hausverwaltung nicht erkennbar sondern wäre nur durch einen Baumfachmann mit forstwirtschaftlichem Wissen richtig einzuordnen gewesen. Die Verwaltung trifft entsprechend keine Schuld, weshalb der Klägerin mit Hinweisbeschluss empfohlen wurde, die Klage zurückzunehmen.

Praxis-Tipp:

Das Urteil erteilt der deutschen „Vollkaskomentalität" eine Abfuhr. Zugegeben, gegen die im beschriebenen Fall vorliegende Verkettung unglücklicher Umstände ist auch die Geschädigte machtlos. Trotzdem – solche Fälle nehmen zu. Die Gerichte prüfen zudem auch vermehrt, ob bei Umständen, die zu Schäden führen, geschädigte Personen nicht auch eine Mitverantwortung tragen. So erkannte u.a. das LG Frankfurt mit Urteil vom 21.11.2013, 2014, 413-414, dass auch vom Verkehrsteilnehmer verlangt werden kann, eine Gefahrenlage richtig einzuschätzen. In diesem Fall war der Geschädigte nicht den Wetterverhältnissen entsprechend gekleidet und stürzte auf offener Straße. Das Gericht erkannte eine Mitschuld. Der Praxis-Tipp kann nur sein, stets ausreichend Versicherungsschutz vorzuhalten. Beim Geschädigten für den Fall, der Schadenersatz bleibt ihm verwehrt (Teil- oder Vollkasko KFZ) oder für andere Schadenfälle die Hausratversicherung idealerweise mit Elementareinschluss. Der Verwalter ist bestens beraten, er hält eine Vermögenschadenhaftpflicht- und Berufshaftpflichtversicherung aufrecht. Letztere wird der Gesetzgeber als Berufszulassungs-Voraussetzung voraussichtlich ab 01.01.2019 einführen. Hätte das OLG Oldenburg nämlich anders entschieden, verfügte der Verwalter dann über ausreichenden Versicherungsschutz. Dieser ist dringendst anzuraten, denn Schadenersatzklagen mit Personenschäden können für Verwalter existentiell bedrohlich ausgehen. Und zum Klagen gibt es immer ausreichend Gelegenheit, schenkt man Kurt Tucholsky Glauben: „Wenn der Deutsche hinfällt, steht er nicht auf, sondern sieht sich um, wer ihm schadenersatzpflichtig ist". ■

Fachautor:

Martin Metzger

- Mitglied im Autorenteam Elzer-Fritsch-Meier, WEG 2. Aufl. 2014
- Fachreferent