

Wann ist die Verkehrssicherungspflicht erfüllt?

Wohnungseigentümer müssen Vorkehrungen für einen verkehrssicheren Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums schaffen., auch Verkehrspflichten oder Verkehrssicherungspflichten genannt. Die Verkehrspflicht für das Gemeinschaftseigentum obliegt den Wohnungseigentümern gemeinsam. Die Pflicht wird für sie von der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer wahrgenommen.

Für die Beantwortung der Frage, ob und wie der Verwalter für das Gemeinschaftseigentum verkehrspflichtig ist, gilt folgende wichtige Unterscheidung:

1. nach den Pflichten des Verwalters für die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer,
2. nach den vertraglich übernommenen Pflichten des Verwalters für die Wohnungseigentümer und
3. nach den eigenen Verkehrspflichten des Verwalters.

Der Verwalter ist das primäre Organ der rechtsfähigen Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Ihm obliegt es, sich darum zu kümmern, dass die Gemeinschaft ihre gesetzlichen Pflichten wahrnimmt. Zu diesen gehört nach modernem Verständnis u.a. die Wahrnehmung der Verkehrspflichten der Wohnungseigentümer. Der Verwalter sollte daher achtgeben, dass ihm bereits in seinem Vertrag mit der Gemeinschaft Vollmachten eingeräumt werden, die Verkehrspflichten zu organisieren und vertraglich an einen Dritten zu delegieren. Dem Verwalter können die Verkehrspflichten aber nicht nur als Organ der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, sondern auch aus anderen Gründen begegnen. So ist bislang anerkannt, dass die Wohnungseigentümer ihre Verkehrspflichten auf ihn vertraglich übertragen können. Als Basis hierfür gilt der Verwaltervertrag. Nach modernem Verständnis schließen die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und der Verwalter den Verwaltervertrag. Eine Übertragung der den Wohnungseigentümern obliegenden und vom Verband nur auszuübenden Verkehrspflichten müsste dann als ein Vertrag zugunsten Dritter angesehen werden. Für eine solche Übertragung der Verkehrspflichten auf den Verwalter gibt es aber keinen ausreichenden Anlass. Die Rechtsprechung fasst die Übertragung der Verkehrspflichten im Verwaltervertrag sehr weit. Bereits in der Klausel „der Verwalter hat im Rahmen pflichtgemäßen Ermessens alles zu tun, was zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung notwendig ist“ wurde eine Übertragung gesehen. Hat der Verwalter Verkehrspflichten vertraglich übernommen, ist zu raten, dass er seine Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern eingrenzt. Soweit der Verwaltervertrag frei ausgehandelt wird, kann die Haftung auf Vorsatz beschränkt werden. Und gegenüber Dritten sind vertragliche Einschränkungen gar nicht möglich.

Verwalter muss Dritten kontrollieren

Der Verwalter kann die von ihm vertraglich übernommenen Verkehrspflichten natürlich auf Dritte übertragen. Diese Möglichkeit sollte auch unbedingt wahrgenommen werden. Der Verwalter muss darauf achten, den Dritten ordnungsgemäß auszuwählen. Der Vertrag mit diesem kann bei entsprechender Vollmacht allein im Namen der jeweiligen verwalteten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer geschlossen werden. Nach Vertragsschluss muss der Verwalter den Dritten kontrollieren und überwachen. An diese „Überwachungs- und Kontrollpflicht“ legt die Rechtsprechung einen strengen Maßstab an. Der Verwalter darf jedoch darauf vertrauen, dass der Ausgewählte den ihm übertragenen Verpflichtungen auch nachkommt, solange nicht konkrete Anhaltspunkte bestehen, die dieses Vertrauen erschüttern. Ohne besonderen Anlass muss der Verwalter nicht alle Einzelheiten kontrollieren. Er kann sich auch auf eine Überprüfung nur der wesentlichen Punkte beschränken.