



// Da für das Spielen auf dem Minigolfplatz ein Entgelt verlangt wird, haftet der Pächter zudem aus Vertragsrecht. //

Verkehrssicherungspflicht: Wann haftet der Pächter?

Stehen auf einem verpachteten Grundstück Bäume, stellt sich die Frage, wer für deren Verkehrssicherheit zuständig ist: der Eigentümer oder der Pächter. Der Rechtsexperte Rainer Hilsberg geht dieser Frage auf den Grund*.

Text Rainer Hilsberg

* Rainer Hilsberg beschränkt sich auf eine an die Allgemeinheit gerichtete Darstellung und Erörterung von Rechtsfragen und Rechtsfällen. Für eine individuelle Rechtsberatung wenden Sie sich bitte an die niedergelassenen Rechtsanwälte.



Fotos: Hilsberg

Wer muss die Bäume auf einem verpachteten Grundstück kontrollieren?

Nach einem Sturm sind auf einem von einer Stadt verpachteten Grundstück Kronenteile aus Bäumen gebrochen. Dem Pächter ist dadurch bewusst geworden, dass die Bäume auf dem Grundstück eine Gefahr darstellen können und informierte die Stadt. Diese will, dass der Pächter auf eigene Kosten die Bäume kontrollieren lässt und die nötigen Maßnahmen durchführen lässt, einzig wenn Fällungen nötig wären, würde die Stadt diese bezahlen. Ich denke die Stadt hat als Eigentümer und Verpächter dafür Sorge zu tragen, dass das verpachtete Grundstück gefahrlos genutzt werden kann und darüber hinaus auch der Verkehrssicherheit im Ganzen genüge getan wird.

Antwort:

Es ist zu unterscheiden zwischen der Verkehrssicherungspflicht im Außenverhältnis gegenüber Dritten und der Verkehrssicherungspflicht im Innenverhältnis zwischen Verpächter und Pächter. Geht die Gefahr von einer Sache wie etwa von einem Grundstück aus, so trifft im Außenverhältnis gegenüber Dritten die Zuständigkeit für die Verkehrssicherheit jeden, der Herrschaft über die Sache ausüben kann, das heißt in der Lage ist, über die Sache zu verfügen. Verpflichtet ist in erster Linie derjenige, der aufgrund seiner tatsächlichen Verfügungsgewalt zur Gefahrsteuerung am besten in der Lage ist¹. Danach ist grundsätzlich der Eigentümer eines Grundstücks verkehrssicherungspflichtig. Im Falle der Vermietung oder Verpachtung kann dies daneben auch der Mieter einer Wohnung oder der Gaststättenpächter sein².

Wenn ein Mieter/Pächter einen Verkehr auf dem Grundstück eröffnet, duldet oder andauern lässt, kann zudem aus diesem Grund zugleich oder je nach den Umständen des Falles sogar in erster Linie den Mieter/Pächter die Pflicht der Verkehrssicherung treffen. Der Eigentümer wird dadurch aber von den eigenen Pflichten nicht frei, sondern bleibt grundsätzlich neben dem Mieter/Pächter für den gefahrlosen Zustand des Grundstücks sicherungspflichtig³. Sind mehrere Sicherungspflichtige vorhanden, ist prinzipiell jeder von ihnen für den Schutz Dritter vor Gefahren verantwortlich und muss im Rahmen seiner Möglichkeiten eigenes Eingreifen zumindest prüfen⁴. Im Schadensfall haften sie gegebenenfalls nach § 840 Abs. 1 BGB als Gesamtschuldner.

Verkehrssicherungspflicht im Innenverhältnis

Hauptpflicht des Verpächters ist, dem Pächter den Gebrauch des verpachteten Gegenstands und den Genuss der Früchte während der Pachtzeit zu gewähren (§ 581

DER AUTOR

Rainer Hilsberg ist Jurist in der öffentlichen Verwaltung in Bayern. Er ist mit Seminaren zur Verkehrssicherungspflicht für Bäume als nebenamtlicher Dozent an der Bayerischen Verwaltungsschule tätig und leitet die Rechtsreferendarausbildung im Regierungsbezirk Schwaben.



Abs. 1 S. 1 BGB). Die Gebrauchsgewährung ist, ähnlich wie bei der Miete (auf das Pachtverhältnis sind die Bestimmungen über den Mietvertrag gemäß § 581 Abs. 2 BGB anwendbar), für den Vertragstyp Miet- beziehungsweise Pachtvertrag unerlässlich und Sache des Verpächters. Der Verpächter muss die Pachtsache so bereitstellen, dass der Pächter in der Lage ist, den üblichen oder vertraglich bestimmten Gebrauch zu machen⁵.

Ebenso hat er die Erhaltungspflicht während der Pachtzeit, die die Hauptpflicht des Verpächters ergänzt. Nach § 535 Abs. 1 S. 2 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Dies bedeutet, dass der Vermieter/Verpächter eines Grundstücks grundsätzlich dazu verpflichtet ist, für die Instandhaltung und gegebenenfalls für die Instandsetzung des Grundstücks einschließlich seines Aufwuchses zu sorgen. Deshalb hat der Verpächter eines Grundstücks im Regelfall die Kosten für die Beseitigung von Sturmschäden (zum Beispiel umgestürzte Bäume) zu tragen⁶. Zur Erhaltungspflicht gehört der Schutz des Mieters/Pächters vor den mit dem Gebrauch der Pachtsache/Mietsache verbundenen Gefahren. Im Innenverhältnis zwischen Vermieter/Verpächter und Mieter/Pächter stellt bei einem Miet- oder Pachtvertrag ►

▶ die Verkehrssicherungspflicht im Regelfall eine Nebenpflicht des Vermieters/Verpächters dar⁷. Beispielsweise ist der Eigentümer eines Grundstücks, der auf diesem Grundstück eine Mietwohnanlage betreibt, verpflichtet, auf dem betroffenen Grundstück den Verkehr der Mieter und der Besucher zu sichern⁸. Er muss durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass von den vorhandenen Bäumen keine Gefahr ausgeht. Um festzustellen, ob eine Gefahr besteht hat der Eigentümer die Bäume in regelmäßigen Abständen durch Sichtkontrolle zu überprüfen und gegebenenfalls den Baum zu sichern oder zu entfernen⁹.

Allerdings kann im Fall der Verpachtung/ Vermietung eines Grundstücks im Schadensfall auch ein Mitverschulden des Pächters/Mieters anspruchsmindernd zu berücksichtigen sein. Nach dem OLG Hamm¹⁰ hängt die Verteilung der Verantwortlichkeit zwischen Eigentümer und Pächter von den Umständen ab. Stürzt eine Pappel um, deren Standfestigkeit vom Grundstückseigentümer nicht hinreichend kontrolliert worden ist, und beschädigt sie ein Fahrzeug, dessen Eigentümer einen Teil des Grundstücks gepachtet hat, so könne die Dauer der Verpachtung, die Übersichtlichkeit des Grundstücks und das Wohnen des Verpächters auf dem nicht verpachteten Grundstücksteil von Bedeutung für die Schadensersatzquote sein.

Im Falle einer langandauernden Verpachtung und alleinigen Nutzung des Grundstücks durch den Pächter möge es im Einzelfall angemessen erscheinen, ihm im Verhältnis zum Verpächter die überwiegende oder alleinige Verantwortlichkeit zuzuweisen. Liege aber die Grundstücksüberlassung erst kurze Zeit zurück und bewohne der Verpächter selbst einen Teil des Grundstücks erscheine es sachgerecht, dem Verpächter die überwiegende Verantwortlichkeit zuzuweisen. Der Pächter müsse jedoch gemäß § 254 BGB wegen seiner Mitverantwortlichkeit ein Drittel seines Schadens selbst tragen, weil auch er die mangelnde Standsicherheit des später umgestürzten Baumes habe erkennen können. Das Urteil geht hinsichtlich der bejahten Mitverantwortung in Ordnung, da der Pächter gegen seine – vom Gericht nicht

erwähnte – Mängelanzeigespflicht (§ 536c BGB) verstoßen hat. Nicht ohne weiteres kann dem Gericht gefolgt werden, soweit es die Verteilung der Verantwortlichkeit „von den Umständen“ abhängig machen möchte da dann die oben dargestellte Erhaltungspflicht des Verpächters nicht hinreichend berücksichtigt wird.

Übertragung der Erhaltungspflichten

Es ist grundsätzlich zulässig, die Erhaltungspflicht des Vermieters/Verpächters vertraglich auf den Mieter/Pächter abzuwälzen. Dabei ist umstritten, ob eine vollständige Überbürdung der Instandsetzungs- und Unterhaltungspflicht auf den Mieter/Pächter gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB verstößt¹¹. Eine derartige Abrede liegt jedoch nicht schon dann vor, wenn zum Beispiel der Pachtvertrag lediglich eine Bestimmung enthält, wonach der Pächter die Pachtsache in einem einwandfreien Zustand zu erhalten hat¹². Diese Erhaltungspflicht des Pächters ist neben der Hauptpflicht, der Zahlung der Pacht, eine Nebenpflicht und vergleichbar mit der Obhutspflicht des § 536c BGB des Mietrechts. Zum Inhalt dieser Obhutspflicht, die im Übrigen als selbstverständlich vom Gesetz vorausgesetzt wird, gehört es allgemein, die Mietsache so pflegend zu behandeln, dass sie nicht beschädigt oder nicht mehr als vertragsgemäß abgenutzt wird.

Eine Übertragung der Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht durch Individualvereinbarung auf den Pächter verstößt im Übrigen gegen die Gebote von Treu und Glauben, wenn eine unangemessene Benachteiligung des anderen Partners eintritt (§ 242 BGB). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die Verpflichtung des Pächters zur Erhaltung und Instandsetzung nicht in die Kalkulation des Pachtzinses eingeht¹³.

Gartenpflege

Sofern der Mietvertrag keine Bestimmungen darüber enthält, wer für die Gartenpflege zuständig ist, ist davon auszugehen, dass der Vermieter die Gartenpflege vorzunehmen hat. Bei einem als Einzelgarten vermieteten Grundstück oder bei einem Einfamilienhaus mit mitvermietetem Gar-



// In einer Mietwohnanlage trägt der Eigentümer/Ver

ten kann sich bei fehlender gegenteiliger Regelung aus den Umständen eine Pflicht des Mieters zur Gartenpflege ergebe. Dies liegt nahe, wenn dem Mieter ein alleiniges Nutzungsrecht zusteht. Bei (mit-)vermietetem Garten ist es üblich und erlaubt, die Gartenpflege auf den Mieter zu übertragen¹⁴. Vertragliche Festlegungen der Gartenpflege mit Formulierungen wie „Die Gartenpflege übernimmt der Mieter“ sind zulässig¹⁵. Wie bereits oben ausgeführt ist eine Überbürdung von Instandhaltungs- und Instandsetzungspflichten auf den Mieter grundsätzlich möglich. Da diese Pflichten jedoch nach der gesetzlichen Regel zu den Hauptleistungspflichten des Vermie-



nisse erfordern, wie zum Beispiel Baumpflegearbeiten oder Fällen und Abtransportieren von kranken oder morschen Bäumen, gehören nicht zu den Mieterpflichten¹⁸.

Die Gartenpflege geht auch nicht so weit, dass sie dem Mieter eine Verkehrssicherungspflicht auferlegt. Allerdings hat der Mieter eine Anzeigepflicht, die sich aus der Obhutspflicht (§ 536c BGB) ergibt. Eine Anzeige ist erforderlich, wenn die Mietsache zum Beispiel durch Sturm oder morsche Bäume gefährdet wird. Wenn der Mieter sehenden Auges die Gefahr eines umstürzenden Baumes ignoriert und ein Dritter durch den umstürzenden Baum verletzt wird, ist er haftungsrechtlich zumindest in der Mitverantwortung.

Datschengrundstücke

Bei Erholungsgrundstücken in den neuen Bundesländern (so genannte Datschennutzungsverhältnisse oder Datschengrundstücke) ist folgendes zu beachten¹⁹: Nach § 312 Abs. 1 S. 1 Zivilgesetzbuch der Deutschen Demokratischen Republik (ZGB-DDR) konnten land- und forstwirtschaftlich nicht genutzte Bodenflächen Bürgern zum Zwecke der kleingärtnerischen Nutzung, Erholung und Freizeitgestaltung überlassen werden. Ist in einem solchen zu DDR-Zeiten geschlossenen Vertrag eine ausdrückliche Regelung enthalten, wonach zum Beispiel Unfallgefahren vom Nutzer zu seinen Lasten zu beseitigen sind, ist der Nutzer vertraglich zur Gefahrenbeseitigung verpflichtet. Fehlt eine ausdrückliche Vertragsklausel und ergibt sich auch aus sonstigen Regelungen des Vertrags keine eindeutige Pflicht, wer für Instandhaltung oder Gefahrenabwehr zuständig ist, sind über § 6 Abs. 1 Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs über den Miet- oder den Pachtvertrag anzuwenden.

Verträge zur Nutzung von Erholungsgrundstücken sind inhaltlich Mietverträge²⁰. Nach den Regelungen des BGB umfasst die Instandhaltungspflicht des Grundstückseigentümers gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB nur die Nutzung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Zustand bei Vertragsschluss. Der Grundstückseigentümer hat diesen Zu-

stand zu erhalten, nicht aber für Veränderungen dieses Zustands einzustehen, die durch den Nutzer selbst herbeigeführt wurden. Instandhaltungspflichten bestehen daher nur für Bäume, die bereits bei Begründung des Nutzungsverhältnisses auf dem Grundstück standen. Sind die Anpflanzungen durch den Nutzer oder dessen Rechtsvorgänger selbst vorgenommen worden (§ 313 Abs. 1 ZGB-DDR), scheidet eine Instandhaltungspflicht des Eigentümers aus.

Übertragung der Verkehrssicherungspflicht

Nach ständiger Rechtsprechung²¹ können Verkehrssicherungspflichten mit der Folge eigener Entlastung delegiert werden. Der Übertragende muss sich dabei zunächst vergewissern, dass der Übernehmende bereit und in der Lage ist, die Pflicht zu erfüllen (Auswahlpflicht)²². Die Verkehrssicherungspflichten des ursprünglichen Verantwortlichen verkürzen sich dann auf Kontroll- und Überwachungspflichten. Nur wenn er diesen besonderen Sorgfaltspflichten ordnungsgemäß nachkommt, scheidet seine Verantwortlichkeit aus. Wer die Verkehrssicherungspflicht übernimmt, wird seinerseits im Außenverhältnis deliktisch verantwortlich. Die Übertragung muss klar und eindeutig vereinbart sein.

Ob im Einzelfall bei fehlender vertraglicher Übertragung der Verkehrssicherungspflicht von einer stillschweigenden Übernahme durch den Pächter ausgegangen werden kann²³ und ob gegebenenfalls eine so übernommene Verkehrssicherungspflicht sich auch auf die Bäume auf dem Grundstück erstreckt, hat das Oberlandesgericht Zweibrücken²⁴ offengelassen. In dem vom OLG zu entscheidenden Fall war auf einem verpachteten Gelände ein Baum auf ein dort geparktes Auto gefallen. Der Pächter hatte auf dem Gelände einen Verkehr durch

NOCH FRAGEN?

Haben sie auch noch Rechtsfragen zum Thema „Baum“? Dann schicken Sie uns einfach eine E-Mail an baumredaktion@gmx.de.

mieter die Verkehrssicherungspflicht. //

ters zählen, sind entsprechende Vereinbarungen als Ausnahme von der gesetzlichen Regel, auch soweit es sich nicht um formalmäßige, sondern um Einzelvereinbarungen handelt, eng und im Zweifel dahingehend auszulegen, dass die gesetzliche Risikoverteilung zwischen Vermieter und Mieter dadurch nicht geändert wird¹⁶.

Obliegt danach die Gartenpflege dem Mieter bedeutet dies, dass dieser nur allgemeine Gartenarbeiten einfacher Art ausführen muss. Hierzu zählen beispielsweise Rasenmähen, Unkrautjäten, Entfernen von Laub und andere vergleichbare einfache Arbeiten¹⁷. Tätigkeiten, die besondere Fachkennt-



// Schließt ein Pächter wie bei einer Gaststätte (Bewirtungs-)Verträge mit Besuchern, haftet er zusätzlich aus Vertragsrecht. //

► den Betrieb eines Parkplatzes eröffnet. Der Geschädigte verklagte dennoch die Grundstückseigentümerin erfolgreich auf Schadensersatz wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflicht. Nach dem OLG war

entscheidend, dass der Eigentümer die ihm obliegende Verkehrssicherungspflicht zumindest nicht voll auf den Pächter abwälzen kann, sondern dass ihn in jedem Fall eine Überwachungspflicht trifft, damit

sichergestellt ist, dass der Pächter die ihm übertragenen Pflichten erfüllt.

Fazit

Nach dem gesetzgeberischen Leitbild hat der Eigentümer für die Instandhaltung und Instandsetzung des Miet- oder Pachtobjektes zu sorgen. Als Nebenpflicht aus dem Vertrag trifft ihn auch die Verkehrssicherungspflicht. Der Pächter hat eine Erhaltungspflicht oder Verkehrssicherungspflicht im (Innen-)Verhältnis zum Verpächter grundsätzlich nur, soweit er sie (entgegen der gesetzlichen Regelung) dem Verpächter durch Vertrag abgenommen hat²⁵. Unter Umständen muss jedoch der Pächter aufgrund seiner Obhutspflicht zunächst tätig werden. Ihn trifft als Nebenpflicht die Pflicht zur Anzeige von Mängeln und Schadensrisiken. Besteht eine akute Gefahr, muss er diese unter Umständen aufgrund seiner tatsächlichen Verfügungsgewalt sogar selbst beseitigen, um sich nicht im Außenverhältnis gegenüber Dritten schadensersatzpflichtig zu machen. Die angefallenen Kosten kann er im Nachhinein vom Eigentümer zurückfordern (§ 536a BGB). //

Literatur

- 1) MüKoBGB/Wagner, 7. Aufl. 2017, § 823 RdNr. 462
- 2) Jauernig/Teichmann, 16. Aufl. 2015, BGB § 823 RdNr. 36; Palandt/Sprau, BGB, § 823, RdNr. 48
- 3) OLG Zweibrücken, Urt. v. 12.1.1994, 1 U 178/92, BeckRS 1994, 30897092 unter Verweis auf BGH NJW 1985, 270 u. NJW-RR 1989, 23
- 4) BeckOK BGB/Förster, 43. Ed. 15.6.2017, BGB § 823 RdNr. 301
- 5) Palandt/Weidenkaff, BGB, § 535 RdNr. 14 m.w.N., § 581 RdNr. 7
- 6) AG Bernau, Urt. v. 27.4.2004, 14 C 428/03, BeckRS 2004, 30993602
- 7) Palandt/Weidenkaff, BGB, § 581 RdNr. 9, § 535 RdNr. 60; BeckOK BGB/Ehlert, 43. Ed. 1.8.2016, BGB § 535 RdNr. 98; AG Berlin-Schöneberg, Urt. v. 3.11.2000, 17 C 8/00, BeckRS 2000, 31004139
- 8) LG Fulda, Urt. v. 10.2.2015, 3 O 730/13, BeckRS 2015, 118336
- 9) MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl. 2017, § 535 RdNr. 102
- 10) OLG Hamm, Urt. v. 16.9.1999, 6 U 103/99, BeckRS 2000, 02422

- 11) Palandt/Weidenkaff, BGB, § 535 RdNr. 32
- 12) AG Bernau, Urt. v. 27.4.2004, 14 C 428/03, BeckRS 2004, 30993602
- 13) AG Bernau, Urt. v. 27.4.2004, 14 C 428/03, BeckRS 2004, 30993602 unter Verweis auf BGH NJW 2002, 2383
- 14) LG Köln, Urt. v. 11.1.1996, 1 S 149/95, BeckRS 9998, 03378
- 15) LG Hamburg ZMR 2003, 265; OLG Düsseldorf NZM 2004, 866
- 16) AG Detmold, Urt. v. 14.4.1988, 6 C 668/87, BeckRS 1988, 30997729; LG Detmold Urt. v. 7.12.1988, 2 S 180/88, BeckRS 1988, 6972; LG Siegen WuM 1991, 85, BeckRS 1990, 07808
- 17) OLG Düsseldorf NZM 2004, 265; LG Braunschweig, B. v. 5.2.2009, 6 S 548/08, BeckRS 2009, 16472
- 18) LG Siegen WM 1991, 85, BeckRS 1990, 07808; AG Münster WuM 2011, 357 m.w.N.; anders LG Frankfurt NJW-RR 2005, 663, wo aber mit einer besonderen Vereinbarung auch die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzten und Gehölzen umfasst gewesen waren.

- 19) Näher hierzu Kühnlein GE 7/02, 447
- 20) BGH, Urt. v. 17.9.2008, XII ZR 61/07, NJW-RR 2009, 21
- 21) Vgl. OLG Brandenburg, Urt. v. 28.6.2011, 2 U 16/10, BeckRS 2011, 17732; BGH NJW 2008, 1440; Hilsberg in Das 1x1 der Baumkontrolle, 2. Aufl. 2017, 35
- 22) Palandt/Sprau, BGB, § 823, RdNr. 50
- 23) Vgl. zur stillschweigenden Übernahme BGH NJW 1985, 270; nach BGH NJW 2008, 1440 ist entscheidend, dass der in die Verkehrssicherungspflicht Eintretende „faktisch die Aufgabe der Verkehrssicherung in dem betreffenden Gefahrenbereich übernimmt und im Hinblick hierauf Schutzvorkehrungen durch den primär Verkehrssicherungspflichtigen unterbleiben, weil sich dieser auf das Tätigwerden des Beauftragten verlässt“.
- 24) OLG Zweibrücken, Urt. v. 12.1.1994, 1 U 178/92, BeckRS 1994, 30897092
- 25) Palandt BGB § 581 RdNr. 13, § 535 RdNr. 83; anderer Ansicht ist anscheinend das OLG Hamm, Urt. v. 16.9.1999, 6 U 103/99, BeckRS 2000, 02422