



Folge 91 | Waschbär im Dach!!!!!!

Nach dem Beschluss: LG Frankfurt, 17.5.2024, Az. 2-02 O 578/23

Besprochen von: Klara Dresselhaus & Anna Patzer

Sachverhalt

K ist Eigentümer mehrerer Immobilien. In den letzten 30 Jahren hat er für anstehende Wartungsarbeiten den B, Inhaber eines Heizungs- und Sanitärbetriebs, beschäftigt. Von B wurden regelmäßig Arbeiten an den Heizungsanlagen des K, Optimierungen von Armaturen, Verlegungen von Leitung oder ähnliche Leistungen vorgenommen.

Im März 2021 beauftragte der K den B mit der Reparatur einer an der Außenwand des Hauses befindlichen Kaltwasserleitung, die im Winter durch Frost beschädigt war. Im Wohnzimmer des K, welches sich zum Teil unter einer Loggia befindet, bildete sich ein Wasserfleck an der Decke.

Nach Auftragserteilung durch K kappte der B die Wasserleitung. Außerdem öffnete er die Holzverkleidung auf der Loggia auf einer Länge von ca. 75 cm, um den dort am oberen Ende der Wasserleitung angebrachten Wasserhahn zu entfernen und die Leitung stillzulegen. Die von B geöffnete Holzverkleidung, hinter der sich Hohlräume und Isoliermaterial für die Dachfläche befanden, blieb offen.

Am 15.05.2022 schrieb der K dem B folgende WhatsApp-Nachricht:

"Lieber Herr ..., diese Nachricht ist dringend!!!!!! Der Waschbär befindet sich nun hinter der Holzabdeckung. Ich habe ihn dort ganz deutlich kratzen gehört. Ich werde nun morgen einen Kammerjäger holen und bitten, dass Sie beide!!!! gleichzeitig hier sind, um der Lage Herr zu werden. Mit besten Grüßen ..."

Am 16.05.2022 wurde die Öffnung auf Veranlassung des K durch B provisorisch geschlossen, da der K sich anschließend einige Tage außer Haus befand.

Als sich auch nach der Rückkehr die Kratzgeräusche nicht einstellten, sondern immer mehr zunahmen, beauftragte der K einen Schreinermeister mit dem Entfernen einiger Holzlatten aus der Dachverkleidung. Im Hohlraum dahinter kamen vier junge Waschbären und ein Muttertier zum Vorschein, die mit einer Lebendfalle eingefangen werden mussten.

Nachdem die Tiere entfernt waren, wurde die Dachverkleidung durch den Schreiner fachgerecht mit neu zu beschaffenden Holzlatten wieder verschlossen.

Für die Schreinerarbeiten sind dem K Kosten iHv 8.500 € entstanden; weitere 163 € für die Schädlingsbekämpfung.

Der K behauptet, der B sei seiner Verpflichtung zum Verschließen der Öffnung, trotz mehrfacher Aufforderung, nicht nachgekommen, weshalb sich eine Waschbärenfamilie

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

durch die vom B geschaffene Öffnung der Holzverkleidung Zutritt zu dem Dach des Hauses verschafft und sich dort eingenistet habe.

Der B behauptet, er habe die Holzverkleidung der Loggia auf ausdrücklichen Wunsch des K teilweise entfernt, damit die Trocknung der Decke des Wohnzimmers beschleunigt werden könne. Der Auftrag des B habe gerade nicht umfasst, die Holzverkleidung auf der Loggia wieder anzubringen. Er habe lediglich den Auftrag erhalten, die defekte Wasserleitung abzutrennen und diese frostsicher zu verschließen, was er auch ordnungsgemäß und fachgerecht getan habe. Der B habe im Übrigen bis zur WhatsApp-Nachricht des K am 15.05.2022 weder Kenntnis von Waschbären in der Nachbarschaft gehabt, noch hätte er damit rechnen müssen.

Kann von B Schadensersatz für die entstandenen Kosten verlangen?

Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 631, 634 Nr. 4, 280 I BGB

I. Schuldverhältnis

Werkvertrag, § 631 BGB?

- K beauftragte den B damit, die Kaltwasserleitung an der Außenwand seines Hauses zu reparieren
- Es bestand unstreitig ein Werkvertrag

II. Pflichtverletzung

1. Verletzung der vertraglichen Pflichten aus dem Werkvertrag?

- Stellt das Nicht-Verschließen der Öffnung einen Mangel dar? Welche Leistung war geschuldet?
- Hauptpflicht war Abklemmen und Reparieren der defekten Wasserleitung
- Explizit nicht Teil des Werkvertrages war das Wiederanbringen der Holzverkleidung, diesbezüglich wurde nie ein konkreter Auftrag erteilt

B hat keine Hauptpflicht aus dem Werkvertrag verletzt.

2. Verletzung von konkludent geschlossener Pflicht?

- B hat die Holzverkleidung geöffnet, ergibt sich daraus konkludent die Pflicht, diese Öffnung wieder zu verschließen?

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

- wertende Betrachtung der Gesamtumstände bei Vertragsschluss aus objektiver Empfängersicht, §§ 133, 157 BGB (ergänzende Vertragsauslegung)
- B ist Inhaber eines Heizungs- und Sanitärbetriebs
 - Arbeiten, die der B bisher für K erledigt hat, sind etwa Wartungsarbeiten an Heizungsanlagen, Optimierungen von Armaturen, Verlegen von Leitungen, das sind typische Leistungen eines Heizungs- und Sanitärdienstes; gerade keine über das gewöhnliche Leistungsspektrum eines Heizungs- und Sanitärdienstleisters hinausgehende Facharbeiten mit Holz
 - Verschließen einer Öffnung in der Dachverkleidung verlangt Arbeiten mit Holz; solche Arbeiten fallen in den Fachbereich eines Schreiners
 - Verschließen der Öffnung mit Holz liegt also außerhalb des typisierten Aufgaben- und Fachgebiets des B

Das Verschließen der Holzöffnung wurde unter objektiven Gesichtspunkten nicht konkludent als Pflicht für B in den Vertrag aufgenommen. B hat keine Hauptleistungspflicht verletzt.

III. Ergebnis

Mangels einer Pflichtverletzung besteht für K kein Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 631, 634 Nr. 4, 280 I BGB.

Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280 I, 241 II BGB

I. Schuldverhältnis (+) s.o.

II. Pflichtverletzung

Verletzung einer vertraglichen Nebenpflicht, § 241 II BGB?

Gem. §§ 280 I, 241 II BGB würde B auch für Verletzungen vertraglicher Schutzpflichten aus dem geschlossenen Werkvertrag haften.

- Schutzpflichten zielen darauf ab, Verletzung der Rechtsgüter des Vertragspartners zu vermeiden und sein Integritätsinteresse zu erhalten
- Würde also haften für Schäden, die bei Ausführung der Arbeiten entstanden sind und nicht-leistungsbezogene Nebenpflichten betreffen
- Es genügen Vorkehrungen seitens B, die zur Beseitigung von Gefahren erforderlich und zumutbar sind
- „Erforderlich sind Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Angehöriger der Verkehrskreise für

Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

notwendig und ausreichend erachtet, um andere Personen oder Sachen vor Schäden zu bewahren.“ (Rn. 26)

- Ist dann anzunehmen, wenn Auftragnehmer die übernommenen Arbeiten den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechend durchführt
- Das ist hier der Fall

B hat also auch keine vertragliche Nebenpflicht gem. § 241 II BGB verletzt.

III. Ergebnis

Mangels einer Schutzpflichtverletzung besteht für K kein Anspruch auf Schadensersatz aus §§ 280 I, 241 II BGB.

Anspruch auf Schadensersatz aus § 823 I BGB

Fraglich ist schon, ob hier überhaupt ein Rechtsgut iSd § 823 I BGB betroffen ist. In Betracht kommt allenfalls eine Eigentumsverletzung, ggf. im Wege einer Nutzungsbeeinträchtigung. Diese zu bejahen ist in Anbetracht der wenigen Sachverhaltsangaben jedoch schwierig.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht bezüglich einer Pflichtverletzung. Die vertraglichen Schutzpflichten bei § 241 II BGB sind insofern parallel zu bewerten zu den in § 823 I BGB geforderten Verkehrssicherungspflichten. Auf die Ausführungen oben kann deshalb Bezug genommen werden.