

## Folge 35 | Besichtigung mit Durchbruch

Nach dem Urteil: OLG Düsseldorf, Hinweisbeschl. vom 1.10.2019, I-24 U 245/18

Besprochen von: Fabian Brauckmann & Alexander Kirk



### Sachverhalt

Der Kläger (K) beabsichtigt vom Beklagten (V) ein Haus zu kaufen. Da der Beklagte am Besichtigungstermin krankheitsbedingt ausfällt, übernimmt sein Nachbar (N) die Führung durch das Haus. K und seine Lebensgefährtin besichtigen das Haus. N weist darauf hin, dass sich auf dem Dachboden eine Ausbaureserve für ein Büro befände. Die Öffnung zum Dachboden hat eine Größe von etwa 0,6 x 1,5 Meter. Man konnte nur mit einer behelfsmäßigen Leiter auf den Dachboden gelangen. Außerhalb des Einstiegsbereichs bestand der Boden des Dachbodens zum Teil nur aus einer behelfsmäßigen Spanplatte, zum Teil gab es keinen Boden. Auf dem Dachboden befanden sich zudem lose Kabel, Bretter, Dachlatten und herausragende Nägel. N erklomm über die Leiter den Dachboden und begab sich in den Raum hinein, um das Licht anzumachen. Ohne Aufforderung folgte K dem N. K stürzte durch die außerhalb des Einstiegsbereichs der Leiter vorhandene Öffnung und fiel ein Stockwerk tiefer. Er kugelte sich die rechte Schulter aus und zog sich Prellungen zu. Er begehrt von V Zahlung von Schmerzensgeld, das mindestens 9.000 Euro betragen soll.

### A. Vertraglicher Anspruch

K könnte gegen V einen Anspruch auf Zahlung von Schmerzensgeld aus §§ 280 I, 311 II, 241 II, 253 BGB haben.

Dafür müsste zwischen den Parteien ein Schuldverhältnis bestehen, V eine Pflicht aus diesem schuldhaft verletzt haben und K ein ersatzfähiger Schaden entstanden sein.

#### I. Schuldverhältnis

Zu einem Kaufvertrag ist es nicht gekommen, sodass nur ein vorvertragliches Schuldverhältnis in Betracht kommt. Nach § 311 II Nr. 2 BGB entsteht ein Schuldverhältnis mit den Pflichten nach § 241 II auch durch die Anbahnung eines Vertrags, bei welcher der eine Teil im Hinblick auf eine etwaige rechtsgeschäftliche Beziehung dem anderen Teil die Möglichkeit zur Einwirkung auf seine Rechte, Rechtsgüter und Interessen gewährt oder ihm diese anvertraut. Hier hat K das Haus des V in der Anbahnung eines möglichen Kaufvertrags betreten. Die Besichtigung war auf einen Vertragsschluss gerichtet. K hat seine Rechtsgüter der Einflussphäre des V ausgesetzt und ihm damit seine Rechtsgüter zum Teil anvertraut. Ein vorvertragliches Schuldverhältnis liegt vor.

#### II. Pflichtverletzung

V müsste eine Pflicht aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis verletzt haben. Nach § 241 II BGB kann das Schuldverhältnis nach seinem Inhalt jeden Teil zur Rücksicht auf die Rechte, Rechtsgüter und Interessen des anderen Teils verpflichten. Dazu gehört, dass V auf die Rechtsgüter des K Rücksicht nehmen muss. Er hat grundsätzlich die Vorkehrungen zu treffen, die erforderlich und ihm

# Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

---

zumutbar sind, um Schädigungen in dem Haus als seiner Einflussosphäre zu vermeiden. Allerdings muss er nicht jede noch so fernliegende Gefahr verhüten. Vielmehr wird eine Gefahrquelle erst haftungsbegründend, sobald sich aus der zu verantwortenden Situation vorausschauend für einen sachkundig Urteilenden die naheliegende Gefahr ergibt, dass Rechtsgüter Dritter verletzt werden können. Eine Verkehrssicherungspflicht versteht nur für solche Flächen, auf denen mit einem durch die Eröffnung einer potenziellen Gefahrenquelle hervorgerufenen Verkehr gerechnet werden muss.

Fraglich ist somit, ob V damit rechnen musste, dass K den Dachboden betritt und entsprechend diesen als Gefahrquelle beherrschen musste. Dafür spricht, dass es üblich ist, dass sich ein Kaufinteressent genau über das Kaufobjekt, zumal wenn es sich um ein Haus handelt, informieren will. Zudem bestand die Möglichkeit, auf den Dachboden zu gelangen und N erklärte im Auftrag des V, dass dieser ausgebaut werden könnte.

Dagegen spricht jedoch, dass ein Blick in den Dachboden gereicht hätte, um die Ausbaureserve einschätzen zu können. Bereits der Einstieg zum Dachboden war durch die Leiter erkennbar provisorisch. Die Leiter, die beweglich und nicht fest mit der Luke verbunden war, wies auf eine Örtlichkeit hin, die nicht der allgemeinen Besichtigung zugänglich gemacht werden sollte. Auch ein Blick in das Innere deutete darauf hin, dass der Dachboden nicht für den allgemeinen Verkehr geöffnet war: Die provisorische, lückenhafte Bodenabdeckung war sofort erkennbar, zudem ragten Nägel heraus.

Demnach wird deutlich, dass V den Dachboden nicht für den Verkehr geöffnet hat. Er musste auch nicht damit rechnen, dass K in den Dachboden steigen würde. „Kommt es jedoch in Fällen, in denen keine Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen, weil eine Gefährdung anderer zwar nicht völlig ausgeschlossen, aber nur unter besonders entfernt liegenden Umständen zu befürchten ist, ausnahmsweise doch einmal zu einem Schaden, so muss der Geschädigte – so hart dies im Einzelfall sein mag – den Schaden selbst tragen. Er hat ein „Unglück“ erlitten und kann dem Schädiger kein „Unrecht“ vorhalten“ (Beschluss, Rn. 12).

V hat keine Pflicht aus dem vorvertraglichen Schuldverhältnis verletzt.

## III. Ergebnis

K hat gegen V keinen Anspruch auf Zahlung von Schmerzensgeld aus §§ 280 I, 311 II, 2411 II, 253 BGB.

## B. Deliktischer Anspruch

K könnte gegen V einen Anspruch auf Zahlung von Schmerzensgeld aus §§ 823 I, 253 BGB haben.

I. Das Rechtsgut Gesundheit des K ist verletzt.

II. Dies müsste auf einem Verhalten des V beruhen. In Betracht kommt hier die Verletzung einer Verkehrssicherungspflicht dergestalt, dass V die Gefahrquelle „Dachboden“ hätte sichern müssen. Vorliegend entspricht die Verkehrssicherungspflicht der vorgeworfenen, aber verneinten vorvertraglichen Pflichtverletzung. Entsprechend trifft V auch keine Verkehrssicherungspflicht für den Dachboden.

# Die Lösungsskizze zum Podcast | Einfall im Recht

Lehrstuhl Prof. Dr. Rupprecht Podszun

---

III. Selbst wenn man dies annehmen würde, könnte der Anspruch des K durch ein überwiegendes Mitverschulden ganz oder zum Teil ausgeschlossen sein. Ein solches Verschulden gegen sich selbst liegt nach § 254 I BGB vor, wenn der Geschädigte die grundlegende Sorgfalt, die jeder im eigenen Interesse zu wahren hat, nicht beachtet und sich selbst in Gefahr begibt. Hier hat er die etlichen Stolperfallen sowie den provisorischen Charakter des Dachbodens erkannt. Indem er dennoch, ohne Nachfrage bei N, auf den Dachboden stieg, hat er sich selbst in die Gefahr begeben und die Sorgfalt, die jeder im eigenen Interesse beachten sollte, in grobem Maße missachtet. Ihm wäre ein erhebliches Mitverschulden anzurechnen, das sogar zum vollständigen Ausschluss führen könnte (100 Prozent Mitverschulden).

IV. K hat auch aus §§ 823 I, 253 BGB keinen Anspruch auf Schmerzensgeld.