



Zu den Sorgfaltspflichten des Verwalters bei der Auswahl und Kontrolle des für den Winterdienst zuständigen Unternehmens

Passend zum frühzeitigen Wintereinbruch in Österreich präsentieren wir Ihnen heute eine aktuelle Entscheidung des OGH (2 Ob 217/08p), in der sich das Höchstgericht in sehr umfassender Weise mit der Haftung für die mangelhafte Betreuung eines Weges im Inneren einer Wohnanlage und der damit verbundenen **Verantwortung der Eigentümergemeinschaft im Wohnungseigentum¹ und damit auch des bestellten Verwalters der Liegenschaft bei Auswahl und Kontrolle des für den Winterdienst zuständigen Unternehmens** auseinandersetzt.

Sachverhalt

Die Klägerin kam auf einem eisglatten Gehweg innerhalb der (im Wohnungseigentum stehenden) Wohnanlage der beklagten Eigentümergemeinschaft zu Sturz und brach sich die Hand. Der Gehweg war nicht gestreut, obwohl es am Vortag geregnet hatte und der Niederschlag gefroren war.

Zur Passivlegitimation der Eigentümergemeinschaft im Wohnungseigentum

Die Parteifähigkeit der Eigentümergemeinschaft nach dem WEG wird schon dann nicht verneint, wenn sich der gegen sie geltend gemachte Rechtschutzanspruch wenigstens abstrakt mit den Verwaltungsagenden einer Eigentümergeinschaft in Verbindung bringen lässt. Dies wurde in der Rechtsprechung des OGH für deliktische Schadenersatzansprüche nach § 1319 ABGB (Bauwerkshaftung) und nach § 1319a ABGB (Wegehalterhaftung) sowie in Fällen, in denen die Haftung der Eigentümergemeinschaft für die Verletzung der allgemeinen Verkehrssicherungspflichten geltend gemacht wurde, bereits bejaht.² Demnach **gehört auch die Besorgung bzw Veranlassung des Winterdienstes zur Verwaltung einer Liegenschaft**. Der bestellte **Verwalter als Vertreter der Eigentümergemeinschaft** ist verpflichtet und befugt, alle Maßnahmen, die zu Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Guts dienen, zu besorgen, wobei **Verwaltungshandlungen ebenso wie deren Unterlassung der Eigentümergemeinschaft zuzurechnen** sind.

Zur Haftung nach § 93 StVO

Die Betreuung eines Weges innerhalb einer Wohnhausanlage fällt nicht unter die

¹ Für die Verantwortung des (bzw der) Liegenschaftseigentümer(s) im Falle von Alleineigentum oder schlichtem Miteigentum kann freilich nichts anderes gelten.

² Siehe dazu bereits den Newsletter der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh vom 8. Juli 2009 (www.onlinehausverwaltung.at > Akademie > Newsletterarchiv).

Anrainerpflichten nach § 93 StVO³, der voraussetzt, dass die zu betreuenden Gehsteige und Gehwege dem öffentlichen Verkehr dienen sowie auch, dass sie „*entlang der Liegenschaft*“ gelegen sind. **Die Anwendung des § 93 StVO auf Wege, die nicht „entlang“, sondern innerhalb der Liegenschaft gelegen sind, wurde in der Rechtsprechung des OGH daher folgerichtig abgelehnt. Aus diesem Grund ist § 93 StVO etwa auch auf Innenhöfe nicht anwendbar. Für die Wohnanlage einer Eigentümergemeinschaft kann nichts anderes gelten.**

Zur Wegehalterhaftung nach § 1319a ABGB

Auch vom Anwendungsbereich des § 1319a ABGB werden im Regelfall innerhalb eines Grundstücks befindliche Wege ausgenommen, weil ihnen das die sachliche Rechtfertigung für die haftpflichtrechtliche Sonderbehandlung bildende belastende Merkmal der „Zulässigkeit der allgemeinen Benützung“ fehlt.

Bei einer Sachlage (wie im konkret zu beurteilenden Fall), **nach welcher der Weg als „Verbindungsweg“ nach seiner tatsächlichen Verwendung für jedermann ohne Einschränkung begangen werden dürfe**, von einer Vielzahl von Personen begangen werde und dementsprechend für den allgemeinen Fußgängerverkehr bestimmt sei, **erfüllt der Weg aber ausnahmsweise die Voraussetzungen eines Weges im Sinne des § 1319a ABGB.**⁴

Werden die Aufgaben des Wegehalters durch einen selbstständigen Unternehmer besorgt, so gehört dieser nicht mehr zu den „Leuten“ des Wegehalters. Dieser haftet dann nur für eigenes Verschulden, das in einer nicht sorgfältigen Auswahl des Unternehmers oder der Verletzung einer ihn treffenden Überwachungspflicht bestehen kann. Da sich das dem Wegehalter in § 1319a Abs 1 ABGB gewährte Haftungsprivileg⁵ nur auf die Herbeiführung des mangelhaften Zustand des Weges bezieht, genügt zur Begründung der Haftung wegen eines Auswahlverschuldens oder Überwachungsverschuldens schon leichte Fahrlässigkeit.

Sachverhaltsbeurteilung durch den OGH

Der OGH gelangte im vorliegenden Fall zur Feststellung, dass von einem für den Unfall ursächlichen Versagen der Verwalterin auszugehen sei. Allein die festgestellte Dauer der Räum- und Streuarbeiten in der gegenständlichen Wohnanlage (6 bzw 4 ½ Stunden) indiziere offenkundige und beträchtliche organisatorische Mängel im Betrieb des Winterdienstunternehmens. Gerade wenn die Verwalterin mit diesem Unternehmen hinsichtlich anderer Liegenschaftsteile bereits seit längerem eine Geschäftsbeziehung unterhalten habe, hätten ihr bei einem Mindestmaß an Kontrolle diese Mängel nicht verborgen bleiben können. **Jedenfalls hätte sich die Verwalterin schon vor Betrauung des Unternehmens mit dem Winterdienst** in einem weiteren, noch dazu sehr weitläufigen Areal

³ § 93 StVO normiert die Verpflichtung des Liegenschaftseigentümers in Ortsgebieten, dafür zu sorgen, dass die entlang der Liegenschaft in einer Entfernung von nicht mehr als 3 Metern vorhandenen, dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege einschließlich der in ihrem Zuge befindlichen Stiegenanlagen entlang der ganzen Liegenschaft in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr von Schnee und Verunreinigungen gesäubert sowie bei Schnee und Glatteis bestreut sind.

⁴ Andernfalls müsste Haftung aus Verletzung allgemeiner Verkehrssicherungspflichten geltend gemacht werden.

⁵ Im Rahmen der Wegehalterhaftung muss der Halter des Weges nur für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit eintreten.

davon überzeugen müssen, dass er über ausreichend Personal und Gerätschaft verfügt, um die (zusätzlich) übernommene Aufgabe bewältigen zu können. Dass dies tatsächlich nicht zugetroffen habe, wäre spätestens bei einer nachträglichen, der Verwalterin auch ohne weiteres zumutbaren Kontrolle leicht feststellbar gewesen. **Die der Verwalterin vorzuwerfende Vernachlässigung der gebotenen Sorgfalt bei der Auswahl und Kontrolle des Winterdienstunternehmens begründe ein Auswahl- und Überwachungsverschulden der Eigentümergemeinschaft, die deshalb für den Schaden einzustehen habe.**

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at