

Schwerpunkt

Zwangsversteigerung

Das Zwangsversteigerungsverfahren
Das Vorzugspfandrecht gem § 27 WEG
Die Liegenschaftsbewertung
Die umsatzsteuerliche Behandlung
Versteigerung eines WE-Objekts trotz
fideikommissarischer Substitution

Forum Immobilientreuhänder
Zur Haftung der Eigentümergemeinschaft
und des Verwalters

Zur Haftung der Eigentümergeinschaft und des Verwalters

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 2 Abs 5,
§ 18 Abs 1
und 3,
§ 20 Abs 1 Satz 2
und Abs 8 WEG
Wohnungs-
eigentümer;
Eigentümer-
gemeinschaft;
Verwalter;
Bauwerkshaftung;
Wegehalterhaftung;
Verkehrssicherungs-
pflichten;
vertraglicher
Schadenersatz;
Erfüllungsgehilfen-
haftung;
Vertrag mit
Schutzwirkung
zugunsten Dritter

Haftung der Eigentümergeinschaft

Alle WEer bilden zur **Verwaltung der Liegenschaft** die **EigG**; sie ist eine juristische Person mit auf die Angelegenheiten der Verwaltung der Liegenschaft beschränkter Rechtsfähigkeit (§ 2 Abs 5 WEG). Die EigG trifft nach der Rsp gegenüber den WEern wie gegenüber Dritten eine Verantwortung im Rahmen der **Bauwerkshaftung** (§ 1319 ABGB), der **Wegehalterhaftung** (§ 1319a ABGB) und der **Verkehrssicherungspflichten**.¹⁾ Kommt etwa jemand durch einen herabstürzenden Gebäudeteil (zB Dachziegel, Gessimse), durch einen umstürzenden Baum bzw durch abbrechende Äste, durch einen nicht dem Stand der Technik entsprechenden Aufzug oder durch einen nicht ordnungsgemäß geräumten Gehweg zu Schaden, so haftet hierfür die EigG. Ansatzpunkt für diese Haftung ist, dass die Erhaltung des gemeinschaftlichen Objekts zur Verwaltung iSd (nunmehr) § 18 Abs 1 WEG gehört, der EigG in diesen Angelegenheiten Rechtspersönlichkeit zukommt und sie für Schäden aus Handlungen oder Unterlassungen ihrer Repräsentanten (in der Regel des Verwalters) einzustehen hat.²⁾

Die EigG haftet gegenüber den WEern auch aus dem Titel anderer gesetzlicher Schuldverhältnisse, die mit der Verwaltung der Liegenschaft im Zusammenhang stehen, wie etwa **Bereicherung**. Tätigen zB WEer in Gestalt der Erhaltung allgemeiner Teile der Liegenschaft oder der Behebung ernster Hausschäden einen Aufwand, zu dem die EigG verpflichtet ist, so können sie diesen Aufwand gegenüber der EigG bereicherungsrechtlich geltend machen.³⁾

Den WEern steht gegenüber der EigG für erlittene Schäden kein vertraglicher Haftungsanspruch zu:⁴⁾ Die Miteigentümer und WEer einer Liegenschaft stünden auf Grund des WE-Vertrags wohl zueinander in einem gesellschaftsähnlichen Verhältnis, hätten aber zu ihrer in Verwaltungsangelegenheiten als juristische Person agierenden Gemeinschaft (sofern sie mit ihr keine Kontrakte schließen) keine Vertragsbeziehung. Ohne besondere Vertragsbeziehung hafte die EigG ihren Mitgliedern und deren Mietern nur deliktisch für die Verletzung der ihr im Rahmen der Verwaltung obliegenden Pflichten. Nach Ansicht des OGH⁵⁾ könne es aber durchaus diskussionswürdig sein, der EigG als Trägerin sämtlicher Maßnahmen der Liegenschaftsverwaltung gegenüber den einzelnen WEern eine über die gegenüber jedermann bestehenden Verkehrssicherungspflichten hinausgehende, aus dem WEG ableitbare Verpflichtung zuzuschreiben, für die gefahrlose Benutzung der Liegenschaft Sorge zu tragen. Bejahe man eine entsprechende Verpflichtung, also eine „**rechtliche Sonderbeziehung**“ zwischen Gemeinschaft und einzelner WEer, könnte eine Verletzung dieser Verpflichtung durch einen von der Gemeinschaft eingesetzten Gehilfen zu deren Haftung nach § 1313a ABGB (= **Erfüllungsgehilfenhaftung**) führen.

Haftung des Verwalters

Dem Verwalter steht die **Verwaltung der Liegenschaft**, besonders die nach außen hin unbeschränkte und unbeschränkbare Vertretung der EigG (= **Formalvollmacht**)⁶⁾ zu (§ 20 Abs 1 Satz 2 WEG). Diese Formalvollmacht ähnelt einer organschaftlichen Vertretung. Im Außenverhältnis ist es gleichgültig, ob eine ordentliche oder außerordentliche Verwaltungsmaßnahme vorliegt.⁷⁾

Ist ein Verwalter bestellt, so ist dieser verpflichtet und befugt, alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Guts dienen, zu besorgen. **Verwalterhandlungen sind – ebenso wie deren Unterlassung – der EigG zuzurechnen.**⁸⁾ Dies erklärt sich aus der Funktion des Verwalters als handlungs- und vertretungsbefugtes Organ der EigG. Der **Verwalter ist gegenüber der EigG für Pflichtverletzungen schadenersatzrechtlich verantwortlich** (vgl § 20 Abs 8 WEG).⁹⁾

Auch eine unmittelbare **Haftung des Verwalters gegenüber den einzelnen WEern** ist auf der Grundlage des Verwaltungsvertrags als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter vorstellbar: Die Interessen eines durch einen Mehrheitsbeschluss im Rahmen der außerordentlichen Verwaltung Überstimmten sind etwa nach Ansicht des OGH in den Schutzbereich des Verwaltungsvertrags zwischen dem Verwalter und der EigG einbezogen.¹⁰⁾

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

- 1) Vgl hierzu etwa 5 Ob 261/08 f. Der OGH habe bereits in den Entscheidungen 5 Ob 291/01 g und 5 Ob 119/04 t klargestellt, dass für deliktische Schadenersatzansprüche nach § 1319 ABGB (Bauwerkshaftung) die EigG haftet. Dasselbe Ergebnis erziele der OGH bei der Wegehalterhaftung nach § 1319a ABGB (5 Ob 283/99 z). Auch eine Verletzung von Verkehrssicherungspflichten ist der Verwaltung der Liegenschaft (§ 18 Abs 1 WEG) zuzuordnen (vgl RIS-Justiz RS0108020 [T 10]: Winterdienst). Siehe zu den Verkehrssicherungspflichten Forum Immobilientreuhänder, immolex 2013, 32, und zur Haftung für Gebäudesicherheit Forum Immobilientreuhänder 2008, 288 und 320.
- 2) 5 Ob 335/99 x; 5 Ob 291/01 g; 5 Ob 173/02 f; 5 Ob 119/04 t; 5 Ob 206/07 s.
- 3) Vgl 5 Ob 139/11 v.
- 4) RIS-Justiz RS0114886.
- 5) 5 Ob 76/12 f; RIS-Justiz RS0028527.
- 6) RIS-Justiz RS0105791; RS0013747 (T 4). Siehe zur Formalvollmacht Forum Immobilientreuhänder, immolex 2013, 192.
- 7) RIS-Justiz RS0013747.
- 8) RIS-Justiz RS0124735.
- 9) Siehe zuletzt 3 Ob 165/14 g (Haftung des Verwalters gegenüber der EigG wegen ungerechtfertigter Zahlungen aus der Rücklage). § 20 Abs 8 WEG sieht darüber hinaus bei groben Pflichtverletzungen des Verwalters einen Entgeltherabsetzungsanspruch der EigG vor.
- 10) 5 Ob 265/04 p (Haftung des Verwalters gegenüber den WEern für die Durchführung einer Maßnahme der ao Verwaltung vor Ablauf der Anfechtungsfristen).