

Schwerpunkt Immobilie und Steuern

mit Tabellen und
Beispielen

Immobilienbesteuerung NEU –
Abgabenänderungsgesetz 2012

Praxishinweise zur neuen
Immobilienbesteuerung

Die Grundbuchsgebührennovelle

Mietrecht

Erhaltung, Zinsminderung und
§ 879 ABGB

Forum Immobilientreuhänder

Verkehrssicherungspflichten

Verkehrssicherungspflichten

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 1295, 1298,
1311, 1313 a,
1315 ABGB;
§ 93 StVO

vertragliche
Verkehrssicherungspflichten;
Vertrag mit
Schutzwirkung
zugunsten Dritter;
Erfüllungsgehilfenhaftung;
deliktische
Verkehrssicherungspflichten;
Besorgungsgehilfenhaftung;
Auswahlverschulden;
Überwachungsverschulden;
Organisationsverschulden;
Winterdienst

Verkehrssicherungspflichten auf (und vor) Liegenschaften stellen aufgrund der Vielzahl an möglichen Haftungskonstellationen im Schadensfall ein rechtlich sehr komplexes Gebiet dar, weshalb im folgenden Beitrag der Versuch eines kompakten Überblicks unternommen wird. Die Darstellung passt gewiss zur Jahreszeit, weil es in einer überwiegenden Zahl der Schadensfälle um Unfälle auf Eis und Schnee geht, doch erstreckt sich die Betreuungspflicht des Liegenschaftseigentümers (und damit auch des beauftragten Verwalters) auf das gesamte Jahr und zielt freilich auch auf die Beseitigung von Stolperstellen, Laub, Verunreinigungen etc ab.

Vertragliche Verkehrssicherungspflichten

Vertragliche Verkehrssicherungspflichten zielen auf eine gefahrfreie Verwendung der allgemeinen Teile der Liegenschaft ab. Sie beschränken sich nicht nur auf das Innere der Liegenschaft und den Gehsteig vor dem Eingang zum Gebäude, sondern erstrecken sich auf die gesamte öffentliche Verkehrsfläche, die der Eigentümer im Sinne des § 93 StVO zu räumen hat.¹⁾

Die **vertragliche Haftung** ist gegenüber der deliktischen Haftung strenger: Zum einen gilt hinsichtlich des Verschuldens eine **Beweislastumkehr gem § 1298 ABGB** zulasten des Verursachers des Schadens, zum anderen wird im Rahmen der Vertragshaftung für das Verschulden allfälliger Gehilfen (Dienstnehmer, Werkvertragsnehmer) wie für eigenes Verschulden gehaftet, womit es also auf eigenes Verschulden gar nicht mehr ankommt (sog „**Erfüllungsgehilfenhaftung**“ gem § 1313 a ABGB).

Vertragliche Verkehrssicherungspflichten bestehen nicht nur gegenüber dem unmittelbaren Vertragspartner, zumal die Rsp gelegentlich auch weitere Personen in den Schutzbereich eines Vertrags miteinbezieht („**Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter**“). Um dabei aber eine uferlose Ausdehnung der Vertragshaftung zu vermeiden, muss erstens der Dritte der vertraglichen Leistung nahestehen, muss zweitens für den Schuldner der Kontakt des Dritten mit der vertraglichen Hauptleistung vorhersehbar sein, und darf drittens der Dritte nicht ohnehin einen deckungsgleichen vertraglichen Schadenersatzanspruch gegenüber einem der beiden Vertragspartner haben.²⁾ Der Kreis der durch einen Mietvertrag begünstigten Personen umfasst nach stRsp insbesondere Familienangehörige, Hausangestellte und Arbeitnehmer des Mieters.³⁾ Bloße Besucher oder Kunden eines Mieters sind nach dieser Rsp von den Schutzwirkungen des Mietvertrags also nicht erfasst.⁴⁾ Nach einer neulich geäußerten Ansicht des OGH⁵⁾ ist aber die Einbeziehung auch von Besuchern in den Schutzbereich eines Mietvertrags erwägenswert.

Im WE kann von einer vertraglichen Haftung der EigG gegenüber den WEern mangels Vertragsbeziehung grundsätzlich nicht ausgegangen werden. Die Rsp⁶⁾ hält es aber für zumindest vorstellbar, aufgrund der zwischen der EigG und den WEern bestehenden rechtlichen „Sonderbeziehung“ die EigG für (von ihr

bzw dem Verwalter) beigezogene Gehilfen umfassend nach § 1313 a ABGB haften zu lassen.

Deliktische Haftung

Für die Gehsteigflächen vor der Liegenschaft besteht in Gestalt des **§ 93 StVO** ein **Schutzgesetz**, dessen Übertretung gegenüber Passanten zu einer deliktischen Haftung nach § 1311 Satz 2 ABGB führt. Obwohl es sich um einen deliktischen Haftungsstatbestand handelt, ist auch hierfür eine Beweislastumkehr hinsichtlich des Verschuldens vorgesehen.⁷⁾

Die **Verkehrssicherungspflichten** (für die allgemeinen Teile der Liegenschaft, wie insb auch für Zugangswege im Freien)⁸⁾ **im Rahmen der deliktischen Haftung** (also gegenüber jedermann) beruhen darauf, dass jeden, der einen Verkehr eröffnet, die Verpflichtung zum Schutz der Verkehrsteilnehmer trifft, zumal er die Vertrauensgrundlage bezüglich der Sicherheit des Verkehrs schafft.

Für die deliktische Haftung charakteristisch ist, dass für beigezogene Gehilfen (Verwalter, **Winterdienstunternehmen** etc) nicht schlechthin gehaftet wird, sondern nur im Rahmen des **Auswahlverschuldens nach § 1315 ABGB** („**Besorgungsgehilfenhaftung**“). Freilich sind – ungeachtet des Umstands, dass im Schadensfall von einem **Prima-facie-Beweis für die Untüchtigkeit** des Gehilfen auszugehen ist⁹⁾ – nicht immer Anhaltspunkte für eine Untüchtigkeit oder gar Gefährlichkeit des Gehilfen gegeben,¹⁰⁾ was aber noch nicht unbedingt haftungsbefreiend sein muss: Im Rahmen des § 1315 ABGB hat der Eigentümer/Verwalter nämlich auch für ein **Überwachungsverschulden** (mangelhafte Kontrolle) und allenfalls auch ein **Organisationsverschulden** (zB untaugliche vertragliche Abreden oder mangelhafte Winterdienstordnung bei Erledigung der Betreuung durch Mieter oder WEer) einzustehen.

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

1) 2 Ob 60/08 z.

2) 6 Ob 1534/96.

3) Vgl etwa 2 Ob 216/03 h und 2 Ob 60/08 z.

4) Vgl etwa 6 Ob 70/06 x und 2 Ob 206/08 w.

5) 4 Ob 223/10 p.

6) 5 Ob 76/12 f.

7) Zuletzt 4 Ob 46/12 m.

8) Die mit einem Haftungsprivileg (Haftung nur für grobes Verschulden) ausgestattete Wegehalterhaftung nach § 1319 a ABGB ist für bebaute Liegenschaften indes mangels allgemeiner Benützbarkeit der Wege (2 Ob 335/97 x; 8 Ob 93/04 s; 5 Ob 117/07 b) nicht besonders repräsentativ. Wird allerdings der Durchgang über die Liegenschaft gestattet und damit ein Weg eröffnet, so kommt die Wegehalterhaftung zum Tragen (5 Ob 117/07 b).

9) 2 Ob 127/08 b.

10) Vgl zuletzt etwa 5 Ob 76/12 f.