

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
1. Kapitel: Einleitung	1
I. Begriffsbestimmung und Abgrenzung des Untersuchungsgegenstandes	2
II. Fallbeispiel mit Variationen	4
III. Problemaufriss, Ziel der Untersuchung und Forschungsfrage	5
A. Problemaufriss anhand des bisherigen Meinungsstandes	5
B. Ziel der Untersuchung und Forschungsfrage	8
IV. Vorgehensweise unter Berücksichtigung der Rechtsvergleichung	8
A. Rechtsvergleichende Auslegung als anerkannte Methode	9
B. Blick in das deutsche Recht	11
1. Einfluss und Bedeutung des deutschen Rechts im Allgemeinen	12
2. Wohnungseigentumsrecht	13
3. Schadenersatzrecht	16
4. Versicherungsrecht	21
C. Conclusio	23
2. Kapitel: Pflichtenträger und Haftungssphären	25
I. Haftung der Eigentümergemeinschaft	25
A. Allgemeine Fragestellungen	26
1. Grundsätzliches zur Eigentümergemeinschaft als Pflichtenträgerin	26
a. Passivlegitimation aus privatrechtlicher Sicht	27
i. Rechtsfähigkeit und mangelnde Eigentümerstellung	27
ii. Haftung der Eigentümergemeinschaft nach deutschem Recht	29
iii. Verkehrssicherung als Verwaltungsmaßnahme	32
(a) Verwaltung der Liegenschaft iSd § 18 Abs 1 WEG	32

(b) Ordnungsgemäße Erhaltung iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG	35
iv. Eingliederung in die Liegenschaftsverwaltung nach deutschem Recht	38
v. Zwischenergebnis und weiteres Vorgehen	39
b. Passivlegitimation aus Sicht des Verwaltungsrechts	40
i. Ausdrückliches Abstellen auf die „Eigentümer“- Eigenschaft	41
ii. Subsumtion der Eigentümergemeinschaft?	44
c. Exkurs: Strafrechtliche Konsequenzen	46
2. Deliktische Haftung der Eigentümergemeinschaft	50
3. Zurechnungsfragen	54
a. Allgemeines zur Zurechnung bei juristischen Personen	54
b. Haftung der Eigentümergemeinschaft für den Verwalter	56
i. Verwalter als primäres Handlungsorgan	57
ii. Zuständigkeit im Rahmen der Verkehrssicherung	60
(a) Verkehrssicherung als Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung	60
(b) Übertragung der Verkehrssicherungspflichten auf den Verwalter?	62
iii. Conclusio	64
c. Haftung der Eigentümergemeinschaft für die Wohnungseigentümer	65
i. Zuständigkeit der Wohnungseigentümer	65
ii. Vertretung und Willensbildung durch die „Mehrheit“?	67
iii. Zurechnung der „Gesamtheit der Wohnungs- eigentümer“	68
iv. Conclusio	70
d. Haftung der Eigentümergemeinschaft für sonstige Organe	71
e. Haftung der Eigentümergemeinschaft für Hausbesorger bzw -betreuer	72
i. Unterscheidung zwischen Hausbesorgern und -betreuern	72
ii. Eigentümergemeinschaft oder Verwalter als Arbeitgeber?	73
iii. Einstehenmüssen für Hausbesorger bzw -betreuer	75
iv. Conclusio	78
4. Räumliche Abgrenzung der Haftungssphären	78
a. Beschränkung auf allgemeine Teile der Liegenschaft?	79
b. Genaue Abgrenzung der Erhaltungspflicht	80
c. „Ausfallszuständigkeit“ der Eigentümergemeinschaft?	83

i.	Erfordernis einer Handlungsmöglichkeit und -pflicht	84
ii.	Conclusio und Vergleich mit dem Recht der Dienstbarkeiten	86
d.	Sonderfall: Zubehör-Wohnungseigentum	87
e.	Sonderfall: Ausschließliche Nutzung aufgrund einer Benützungsregelung	91
	i. Rechtsnatur und Inhalt der Benützungsregelung	91
	ii. Wartung und Instandhaltung bei Bestehen einer Benützungsregelung	93
	iii. Vergleich mit der Rechtslage in Deutschland	95
	iv. Conclusio	97
5.	Übertragung der Verkehrssicherungspflichten	97
a.	Übertragung auf außenstehende Personen	98
	i. Übertragbarkeit der Verkehrssicherungspflichten	98
	ii. Haftung für Auswahl- und Überwachungsverschulden	101
	iii. Haftung für Besorgungsgehilfen nach § 1315 ABGB?	103
	iv. Conclusio	107
b.	Übertragung auf Wohnungseigentümer	107
	i. Übertragung durch Hausordnung oder Mehrheitsbeschluss?	107
	ii. Analoge Anwendung der §§ 17, 26 und 32 WEG	110
	(a) Zulässigkeit und Subsumtion unter §§ 17, 26 oder 32 WEG?	110
	(b) Bindung von Rechtsnachfolgern	113
	(c) Einhaltung der Schriftform	115
	iii. Inhaltliche Schranken und Transparenzgebot	117
	(a) Inhaltskontrolle	117
	(b) Transparenzgebot	121
	iv. Subsidiäre Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft	121
	v. Conclusio	123
6.	Relevante Anspruchsgrundlagen	124
a.	Haftung nach deliktischen Grundsätzen	124
	i. Haftung der Eigentümergemeinschaft nach § 93 StVO	124
	(a) Bedeutung und Anwendungsbereich	125
	(b) Eigentümergemeinschaft als Pflichtenträgerin	127
	(c) Pflichtenübertragung nach § 93 Abs 5 StVO	131
	(d) Konkurrenzprobleme	135
	ii. Haftung der Eigentümergemeinschaft nach § 1319a ABGB	136

(a) Bedeutung und Anwendungsbereich	136
(b) Eigentümergegemeinschaft als Wegehalterin	137
(c) Zurechnung der Leute des Wegehalters	139
(d) Konkurrenzprobleme	142
iii. Haftung der Eigentümergegemeinschaft nach § 1319 ABGB	145
(a) Bedeutung, Anwendungsbereich und Analogie- fähigkeit	145
(b) Eigentümergegemeinschaft als Bauwerksbesitzerin ...	150
(c) Haftung für Gehilfen und Pflichtenübertragung auf einen Fachmann	153
(d) Konkurrenzprobleme und baurechtliche Vorschriften	154
iv. Haftung der Eigentümergegemeinschaft nach § 1318 ABGB	157
(a) Bedeutung, Anwendungsbereich und Analogie- fähigkeit	157
(b) Eigentümergegemeinschaft als Wohnungsinhaberin	159
v. Nachbarrechtliche Ansprüche iSd §§ 364 ff ABGB	163
(a) Bedeutung, Anwendungsbereich und Analogie- fähigkeit	164
(b) Meinungsstand zur Passivlegitimation der Eigentümergegemeinschaft	166
(c) Eigene Stellungnahme zu § 364 Abs 2 ABGB	169
(d) Eigene Stellungnahme zu § 364a ABGB (analog)	174
vi. „Allgemeine“ Verkehrssicherungspflichten	176
(a) Bedeutung, Anwendungsbereich und Ableitung	177
(b) Ratio der Verkehrssicherungspflichten ieS und des Ingerenzprinzips	182
(c) Verhältnis zur (vor- und nach-) vertraglichen Haftung	184
(d) Beweislastumkehr und Gehilfenhaftung	188
vii. Conclusio für die Delikthaftung der Eigentümer- gemeinschaft	189
viii. Versicherungsrechtliche Aspekte	191
b. Haftung nach vertraglichen Grundsätzen	194
B. Haftung gegenüber geschädigten Wohnungseigentümern	197
1. Rechtsfähigkeit und Sachlegitimation im Innenverhältnis	197
a. Verhältnis von Rechtsfähigkeit und Sachlegitimation	198
b. Haftung für die interne Willensbildung der Wohnungs- eigentümer?	200
c. Haftung für sonstige Verwaltungsmaßnahmen	203
d. Conclusio	205

2. Deliktische Haftung oder Haftung aufgrund einer Sonderrechtsbeziehung?	206
a. Darstellung der gegenteiligen Auffassungen von Judikatur und Literatur	206
b. Der Wohnungseigentumsvertrag als ausschlaggebendes Kriterium?	207
c. Gemeinschafts- bzw Mitgliedschaftsverhältnis	209
d. Conclusio	210
3. Exkurs: Sonderrechtsbeziehung mit Schutzwirkung zugunsten Dritter?	211
4. Berücksichtigung von Mitverschulden der Wohnungseigentümer	212
C. Ausschluss oder Beschränkung der Haftung?	215
D. Regressmöglichkeiten und versicherungsrechtliche Aspekte	217
II. Persönliche Haftung des Verwalters	217
A. Haftung des Verwalters aus privatrechtlicher Sicht	218
1. Problemaufriss	218
2. Deliktische Haftung des Verwalters im Außenverhältnis	220
a. Anwendung der Deliktshaftung von Gehilfen?	220
b. Vergleich mit der Rechtslage in Deutschland	223
c. Eigen- und Außenhaftung von Organwaltern	225
i. Haftungskonzentration und anerkannte Ausnahmen ...	226
ii. Haftung für Organisationsverschulden	228
iii. Übertragung dieser Grundsätze auf die Haftung des Verwalters?	233
d. Conclusio	234
i. Interne Zuständigkeitsverteilung und Sorgfaltsmäßigstab	235
ii. Organisationspflichten des Verwalters	236
3. Haftung des Verwalters gegenüber Wohnungseigentümern	240
a. Verletzung von Pflichten aus einer Sonderrechtsbeziehung	240
i. Bisheriger Meinungsstand und Problemaufriss	240
ii. Schutzwirkungen des Verwaltungsvertrages	242
iii. Organstellung des Verwalters	245
iv. Rechtsfolgen	247
v. Conclusio	248
b. Exkurs: Schutzwirkungen zugunsten außenstehender Dritter	249
c. Berücksichtigung von Mitverschulden der Wohnungseigentümer	254
d. Haftungsausschluss oder -beschränkung gegenüber Wohnungseigentümern?	254

4. Zuständigkeit hinsichtlich der ausschließlich zugewiesenen Teile?	256
5. Solidarische Haftung und Regress	258
a. Solidarische Haftung der Eigentümergemeinschaft und des Verwalters	258
b. Regress der Eigentümergemeinschaft	260
c. Anwendbarkeit des DHG auf die Haftung des Verwalters?	261
d. Weitere Rechtsfolgen	264
6. Versicherungsrechtliche Aspekte	266
B. Zuständigkeit des Verwalters aus Sicht des Verwaltungsrechts	269
1. Verwalter als Pflichtenträger?	269
2. Konsequenzen für die privatrechtliche Haftung	272
C. Exkurs: Strafrechtliche Konsequenzen	273
III. Wohnungseigentümer als Träger der Verkehrssicherungspflichten	275
A. Privatrechtliche Haftung der Wohnungseigentümer	275
1. Haftung der Wohnungseigentümer im Außenverhältnis	275
a. Haftung neben der Eigentümergemeinschaft?	275
b. Ausschließlich zugewiesene Teile der Liegenschaft	279
c. Haftung bei Übernahme der Verkehrssicherungspflichten	282
d. (Vor- und nach-) vertragliche Haftung	282
e. Conclusio	283
2. Haftung der Wohnungseigentümer im Innenverhältnis	284
a. Interne Willensbildung	284
b. Sonstige Rechte und Pflichten im Rahmen der Liegenschaftsverwaltung	288
c. Haftung aus einer Sonderrechtsbeziehung	289
d. Nachbarrechtliche Ansprüche iSd §§ 364 ff ABGB	292
e. Conclusio	294
3. Regressfragen	295
4. Versicherungsrechtliche Aspekte	297
B. Zuständigkeit der Wohnungseigentümer aus verwaltungsrechtlicher Sicht	301
C. Exkurs: Strafrechtliche Konsequenzen	301
IV. Haftung externer Unternehmer	302
A. Vertragliche Haftung aufgrund Schutzwirkungen zugunsten Dritter	302
1. Werkvertrag zwischen Eigentümergemeinschaft und externem Unternehmer	303
2. Werkvertrag zwischen Verwalter und externem Unternehmer	308
3. Werkvertrag zwischen Wohnungseigentümern und externem Unternehmer	309
B. Deliktische Haftung	311

1. Anspruchsgrundlagen	312
2. Zurechnungsfragen	313
C. Regressfragen und versicherungsrechtliche Aspekte	315
V. Haftung des Hausbesorgers bzw -betreuers	316
A. Vertragliche oder deliktische Haftung?	316
B. Regressfragen und versicherungsrechtliche Aspekte	317
VI. Möglichkeit zur Berichtigung der Parteizeichnung	318
 3. Kapitel: Spezielle Haftungsfragen bei der Vermietung in Wohnungseigentumsanlagen	323
I. Vorgelagerte Fragestellungen	323
A. Mietgegenstand und Vertragsparteien	323
B. Anwendbares Mietrecht	326
II. Haftung des Wohnungseigentümer-Vermieters	326
A. Grundsätzliches zur Verkehrssicherungspflicht des Vermieters	326
1. Darstellung des bisherigen Meinungsstandes	327
2. Rechtsdogmatische Begründung	328
3. Inhalt und Umfang der Erhaltungspflicht	329
4. Einschränkungen der Verkehrssicherungspflicht	330
B. Spezielle Haftungs- und Zurechnungsfragen in Wohnungseigentumsanlagen	332
C. Einbeziehung bestimmter Dritter in die mietvertraglichen Schutzwirkungen	335
III. Haftung der Eigentümergemeinschaft	337
A. Eigentümergemeinschaft in der Vermieterposition	337
B. Sonderrechtsbeziehung mit Schutzwirkung zugunsten Dritter?	337
IV. Haftung des Verwalters	342
V. Haftung des Mieters	345
A. Originäre Verkehrssicherungspflicht des Mieters	345
1. Haftung nach vertraglichen Grundsätzen	345
2. Haftung nach deliktischen Grundsätzen	348
B. Übertragung der Verkehrssicherungspflichten auf den Mieter	350
1. Wirksamkeit der Übertragung	351
2. Rechtsfolgen der Übertragung	355
 4. Kapitel: Konkretisierung des Sorgfaltsmäßstabs	359
I. Problemaufriss	359
II. Grundsätzliches zum Sorgfaltsmäßstab	361
III. Öffentlich-rechtliche Vorschriften und technische Normen als Mindeststandard	362
A. Baurechtliche (insbesondere bautechnische) Vorschriften	362
B. Arbeitsrechtliche Schutzzvorschriften	364

C. ÖNORMEN	365
1. Allgemeines zur Rechtsqualität von ÖNORMEN	366
a. Rechtliche Grundlagen	366
b. Rechtliche Bedeutung und Verhältnis zu „Technikklauseln“	367
2. ÖNORM B 1300 über „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude“	370
a. Inhalt und Anwendbarkeit in Wohnungseigenstums- anlagen	370
b. Rechtsqualität der ÖNORM B 1300 und deren rechtliche Bedeutung	373
D. Pflicht zur Führung eines Bauwerksbuchs iSd § 128a BO für Wien	375
1. Grundsätzliches zum Bauwerksbuch iSd § 128a BO für Wien	375
2. Verhältnis des Bauwerksbuchs zur ÖNORM B 1300	376
3. Bedeutung des Bauwerksbuchs im Rahmen der privat- rechtlichen Haftung	376
E. Conclusio	377
IV. „Dynamische“ Betrachtung im Rahmen der Verkehrssicherung?	378
A. Darstellung der ausschlaggebenden Judikatur	379
B. Meinungsstand der Literatur	381
C. Vergleich mit der Erhaltungspflicht im Rahmen der Bauordnungen	383
1. Tiroler Bauordnung	383
2. Oö Bauordnung	383
3. Bauordnung für Wien	384
4. Rückschlüsse auf die Verkehrssicherungspflicht?	385
D. Vergleich mit der Erhaltungspflicht im Rahmen des MRG und WEG	387
1. „Dynamischer“ Erhaltungsbegriff im Rahmen des MRG	387
2. „Dynamischer“ Erhaltungsbegriff im Rahmen des WEG	389
3. „Privilegierte Arbeiten“	390
4. Rückschlüsse auf die Verkehrssicherungspflicht?	390
E. Erfordernis und Kriterien einer umfassenden Interessen- abwägung	392
F. Conclusio	396
5. Kapitel: Zusammenfassung in Thesen	399
Literaturverzeichnis	411
Verzeichnis der Online-Quellen	425
Stichwortverzeichnis	427