

# Inhaltsverzeichnis

---

Abkürzungsverzeichnis .....	XVII
-----------------------------	------

<b>1. Kapitel: Einleitung .....</b>	<b>1</b>
-------------------------------------	----------

I. Begriffsbestimmung und Abgrenzung des Untersuchungs- gegenstandes .....	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

<b>2. Kapitel: Pflichtenträger und Haftungssphären .....</b>	<b>25</b>
--	-----------

I. Haftung der Eigentümergeinschaft .....	25
A. Allgemeine Fragestellungen .....	26
1. Grundsätzliches zur Eigentümergeinschaft als Pflichtenträgerin .....	26
a. Passivlegitimation aus privatrechtlicher Sicht .....	27
i. Rechtsfähigkeit und mangelnde Eigentümerstellung .....	27
ii. Haftung der Eigentümergeinschaft 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 Überwachungs- verschulden .....	101
iii.	Haftung für Besorgungsgehilfen nach § 1315 ABGB? .....	103
iv.	Conclusio .....	107
b.	Übertragung auf Wohnungseigentümer .....	107
i.	Übertragung durch Hausordnung oder Mehrheits- beschluss? .....	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 Eigentümer- gemeinschaft .....	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)	Eigentümergeinschaft als Wegehalterin .....	137
(c)	Zurechnung der Leute des Wegehalters .....	139
(d)	Konkurrenzprobleme .....	142
iii.	Haftung der Eigentümergeinschaft nach § 1319 ABGB .....	145
(a)	Bedeutung, Anwendungsbereich und Analogie- fähigkeit .....	145
(b)	Eigentümergeinschaft als Bauwerksbesitzerin ...	150
(c)	Haftung für Gehilfen und Pflichtenübertragung auf einen Fachmann .....	153
(d)	Konkurrenzprobleme und baurechtliche Vorschriften .....	154
iv.	Haftung der Eigentümergeinschaft nach § 1318 ABGB .....	157
(a)	Bedeutung, Anwendungsbereich und Analogie- fähigkeit .....	157
(b)	Eigentümergeinschaft als Wohnungsinhaberin	159
v.	Nachbarrechtliche Ansprüche iSd §§ 364 ff ABGB .....	163
(a)	Bedeutung, Anwendungsbereich und Analogie- fähigkeit .....	164
(b)	Meinungsstand zur Passivlegitimation der Eigentümergeinschaft .....	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 Deliktshaftung 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 Sorgfaltsmaßstab .....	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 Parteibezeichnung .....	318

### **3. Kapitel: Spezielle Haftungsfragen bei der Vermietung in Wohnungseigentumsanlagen**

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 Sorgfaltsmaßstabs**

I. Problemaufriss .....	359
II. Grundsätzliches zum Sorgfaltsmaßstab .....	361
III. Öffentlich-rechtliche Vorschriften und technische Normen als Mindeststandard .....	362
A. Baurechtliche (insbesondere bautechnische) Vorschriften .....	362
B. Arbeitsrechtliche Schutzvorschriften .....	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 Wohnungseigentumsanlagen .....	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 privatrechtlichen 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 Interessenabwägung .....	392
F. Conclusio .....	396
 5. Kapitel: Zusammenfassung in Thesen .....	 399
 Literaturverzeichnis .....	 411
 Verzeichnis der Online-Quellen .....	 425
 Stichwortverzeichnis .....	 427