TE OGH 2001/2/27 50b28/01f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.02.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Henrietta P*****, vertreten durch Dr. Gerhard Ebner und Dr. Joachim Tschüscher, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Wohnungseigentümergeinschaft T*****, vertreten durch die Hausverwaltung Dr. Helmuth Schönbichler, 6063 Rum, Austraße 27, diese vertreten durch Dr. Christian Girardi und Dr. Markus Seyrling, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen S 150.000,-- s.A. und Feststellung (S 60.000,--), über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 4. Dezember 2000, GZ 3 R 240/00v-36, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Auszugehen ist davon, dass sich die Klägerin (RM-Werberin) mit der Ablehnung einer Wegehalterhaftung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft gemäß § 1319a ABGB (wie sie etwa in 5 Ob 283/99z = RdW 2000, 344 gegenüber Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft grundsätzlich bejaht wurde) abgefunden hat, weil der im konkreten Fall mit dem Räum- und Streudienst beauftragte Wegbetreuer Lorenz F nicht zu den "Leuten" gezählt werden kann, für deren Verschulden der Halter eines Wegs einzustehen hat. Eine über die deliktische Haftung hinausgehende Schadenersatzpflicht der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber ihren Mitgliedern bzw deren Mietern (wie hier der Klägerin) aus einer schuldhaften Vertragsverletzung kommt jedoch nicht in Betracht. Die Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft stehen auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages wohl zueinander in einem gesellschaftsähnlichen Verhältnis, haben aber zu ihrer in Verwaltungsangelegenheiten als juristische Person agierenden Gemeinschaft (sofern sie mit ihr keine Kontrakte schließen) keine Vertragsbeziehung. Dem Wesen der eigenen, erst durch die Begründung des Wohnungseigentums entstehenden Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend hätte als nur ein vom Vermieter der Klägerin mit der Gemeinschaft

abgeschlossener Vertrag über die Betreuung der Wege (hier des Zugangs zu den Fahrradständern der WE-Anlage) jene vertragliche Fürsorgepflicht erzeugen können, in deren Schutzbereich die Klägerin gelangen will. Dass der Mietvertrag selbst diesen Schutz nicht gewährt, weil die Wohnungseigentümergeinschaft nicht Vertragspartnerin ist, haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt (SZ 67/40 mwN). Ohne besondere Vertragsbeziehung haftet aber die Wohnungseigentümergeinschaft ihren Mitgliedern (oder den sonst in die vertraglichen Schutzwirkungen einbezogenen Personen) nur deliktisch für die Verletzung der ihr im Rahmen der Verwaltung obliegenden Wegsicherungspflichten (idS offenbar auch Niedermayr zu WoBl 1996/78 und Call zu WoBl 1998/202 sowie WoBl 2000/59). Aus der von der Klägerin für ihren Prozesstandpunkt reklamierten Entscheidung SZ 67/40 (in der die Schutzwirkungen eines Verwaltervertrages und ein Organisationsverschulden des Verwalters zu beurteilen waren) ist nichts Gegenteiliges zu gewinnen; sie spricht sogar für das hier erzielte Ergebnis (vgl auch 2 Ob 6, 7/96 = immolex 1998, 123). Auszugehen ist davon, dass sich die Klägerin (RM-Werberin) mit der Ablehnung einer Wegehalterhaftung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft gemäß Paragraph 1319 a, ABGB (wie sie etwa in 5 Ob 283/99z = RdW 2000, 344 gegenüber Mit- und Wohnungseigentümern der Liegenschaft grundsätzlich bejaht wurde) abgefunden hat, weil der im konkreten Fall mit dem Räum- und Streudienst beauftragte Wegbetreuer Lorenz F nicht zu den "Leuten" gezählt werden kann, für deren Verschulden der Halter eines Wegs einzustehen hat. Eine über die deliktische Haftung hinausgehende Schadenersatzpflicht der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber ihren Mitgliedern bzw deren Mietern (wie hier der Klägerin) aus einer schuldhaften Vertragsverletzung kommt jedoch nicht in Betracht. Die Mit- und Wohnungseigentümer einer Liegenschaft stehen auf Grund des Wohnungseigentumsvertrages wohl zueinander in einem gesellschaftsähnlichen Verhältnis, haben aber zu ihrer in Verwaltungsangelegenheiten als juristische Person agierenden Gemeinschaft (sofern sie mit ihr keine Kontrakte schließen) keine Vertragsbeziehung. Dem Wesen der eigenen, erst durch die Begründung des Wohnungseigentums entstehenden Rechtspersönlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft entsprechend hätte als nur ein vom Vermieter der Klägerin mit der Gemeinschaft abgeschlossener Vertrag über die Betreuung der Wege (hier des Zugangs zu den Fahrradständern der WE-Anlage) jene vertragliche Fürsorgepflicht erzeugen können, in deren Schutzbereich die Klägerin gelangen will. Dass der Mietvertrag selbst diesen Schutz nicht gewährt, weil die Wohnungseigentümergeinschaft nicht Vertragspartnerin ist, haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt (SZ 67/40 mwN). Ohne besondere Vertragsbeziehung haftet aber die Wohnungseigentümergeinschaft ihren Mitgliedern (oder den sonst in die vertraglichen Schutzwirkungen einbezogenen Personen) nur deliktisch für die Verletzung der ihr im Rahmen der Verwaltung obliegenden Wegsicherungspflichten (idS offenbar auch Niedermayr zu WoBl 1996/78 und Call zu WoBl 1998/202 sowie WoBl 2000/59). Aus der von der Klägerin für ihren Prozesstandpunkt reklamierten Entscheidung SZ 67/40 (in der die Schutzwirkungen eines Verwaltervertrages und ein Organisationsverschulden des Verwalters zu beurteilen waren) ist nichts Gegenteiliges zu gewinnen; sie spricht sogar für das hier erzielte Ergebnis vergleiche auch 2 Ob 6, 7/96 = immolex 1998, 123).

Anmerkung

E61193 05A00281

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00028.01F.0227.000

Dokumentnummer

JJT_20010227_OGH0002_0050OB00028_01F0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at