

# TE OGH 2000/12/14 7Ob151/00g

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.12.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Elisabeth S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Anton Mikosch, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagten Parteien 1. Horst R\*\*\*\*\*, und 2. Gertrude R\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, und beide vertreten durch Dr. Günther Moshammer, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen S 687.744,58 sA und Feststellung (Streitwert S 50.000--, Gesamtstreitwert sohin S 737.744,58 sA), infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgericht vom 9. November 1999, GZ 5 R 129/99a-21, mit dem infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 8. Juli 1999, GZ 25 Cg 37/99a-13, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind Kosten des weiteren Verfahrens.

## Text

Begründung:

Den beiden beklagten Hälfteneigentümern der Liegenschaft EZ\*\*\*\*\* in F\*\*\*\*\* wurde diese mit einem am 19. 9. 1966 errichteten notariellen "Übergabsvertrag-Erbsverzichtsvertrag" vom Vater bzw Schwiegervater übertragen. Diese Liegenschaft umfasst im Wesentlichen nur ein Einfamilienhaus und einen anschließenden Weingarten. Als Gegenleistung für die Überlassung der Liegenschaft hatten die Übernehmer den beiden "weichenden Söhnen" jeweils S 10.000 als "Erbentfertigungsbeträge" und dem Übergeber S 50.000 bar und abzugsfrei auszubezahlen. Einer der beiden "weichenden" Söhne erhielt auch im Obergeschoß des Einfamilienhauses ein unentgeltliches Wohnrecht in einem Kabinett für die Dauer von längstens zweieinhalb Jahren. Ferner wurde dem Übergeber und seiner Ehegattin, der Mutter der Zweitbeklagten, das "lebenslängliche und unentgeltliche Wohnrecht im ganzen restlichen Obergeschoß jedoch ohne Beheizung und Beleuchtung" eingeräumt. Nach der Vereinbarung gehörte zu diesem Wohnrecht auch die Mitbenützung des außerhalb des Hauses befindlichen Abortes, des Kellers und der Holzlage. Zusätzlich bestand das Recht des freien Wasserbezuges für den Bedarf der Wohnungsberechtigten. Dem Übergeber wurde von den Übernehmern schließlich noch ein lebenslängliches und unentgeltliches (nicht zu verbücherndes) Fruchtgenussrecht am Weingarten zugesagt. Das Wohnungsrecht der Eltern sollte auch im Grundbuch eingetragen werden. Die "weichenden Söhne" verzichteten auf weitergehende Erb- und Pflichtteilsrechte zugunsten der Übernehmer.

Im Zeitpunkt der Errichtung des Notariatsaktes stand bereits das unterkellerte Wohnhaus, nicht jedoch das östlich davon liegende ebenfalls unterkellerte Garagengebäude. Das Wohnhaus selbst ist vom P\*\*\*\*\*-Weg über einen ein Meter breiten und mit Waschbetonplatten ausgestatteten Weg der auf der Südostecke des Wohnhauses auf dieses trifft und dann entlang der Ostseite des Hauses und um die Nordostecke herum zu dem nach Norden gerichteten Hauseingang verläuft, erreichbar. In der Nordostecke des Hauses befindet sich eine Mülltonne zur Entsorgung des allgemeinen Hausmülls. An der Südostecke zweigt dann noch ein weiterer Zugangsweg, jedoch mit einer Breite von nur 50 cm Richtung Osten zu dem unterkellerten Garagengebäude ab. Er führt dann entlang des überdachten Kellerzugangsbereiches und der Westfront des Garagengebäudes, dem Vorplatz der Garageneinfahrt über sechs mit Waschbeton ausgelegte Stufen zu einer weiteren Eigangstür zu dem Grundstück. Im Bereich der Nordostecke des Garagengebäudes befindet sich eine weitere Mülltonne.

Die Klägerin ist angestellte Pflegehelferin und kam am 15. 3. 1996 gegen 11 Uhr Vormittags im Bereich des zum unterkellerten Garagengebäudes führenden Weges zu Sturz. Sie zog sich dabei Verletzungen des rechten Ellbogens zu. Sie befand sich seit geraumer Zeit in Ausübung ihres Dienstverhältnisses bei einer Sozialhilfeeinrichtung des Landes Kärnten und betreut die Mutter der Zweitbeklagten, die auf Grund des zitierten Übergabsvertrags und des grundbürgerlich sichergestellten Wohnrechts im ersten Stock des Hauses wohnt. Diese Mutter der Zweitbeklagten hat auch den Auftrag für diese Pflegeleistung erteilt.

Die Klägerin begeht nun insgesamt S 687.744,58 an Verdienstentgang, Kostenersätzen - insbesondere für die Versorgung ihres Haushaltes und ihrer Kinder - sowie Schmerzengeld und Entschädigung für Verunstaltungen und ferner die Feststellung, dass ihr die beklagten Parteien zur ungeteilten Hand für sämtlich Spät- und Dauerschäden der Klägerin aus dem Unfall vom 15. 3. 1996 haften. Sie stützt dies im Wesentlichen darauf, dass die Beklagten als Eigentümer es unterlassen hätten, den Weg den die Klägerin zum Abtransport des Mülls aus der Wohnung der betreuten Mutter der Zweitbeklagten benutzt habe, zu bestreuen. Die Klägerin habe die gesamte Hausarbeit bei der Mutter der Zweitbeklagten sowie Pflegedienste und damit verbundene Hilfsdienste zu erledigen gehabt. Den Beklagten sei dies auch seit fünf Jahren bekannt gewesen, zumal die Betreuung zweimal täglich erfolgte. Die Klägerin habe die Beklagten auch aufgefordert, den Weg entsprechend zu räumen und zu streuen. Dieser Weg - Richtung Garage - sei auch dann benutzt worden, wenn die Klägerin ihren PKW östlich außerhalb der Liegenschaft abgestellt habe. Auf Grund des Übergabsvertrages habe die Mutter der Zweitbeklagten ein Mitbenützungsrecht am Keller sowie der auf der Liegenschaft befindlichen Holzablage und damit am Gartenbereich gehabt. Das Klagebegehren werde auf jeden erdenklichen Rechtsgrund, insbesondere aber auf die Wegehalterhaftung, die Verletzung von Verkehrssicherungspflichtungen und die Verletzung von Schutzpflichten zugunsten Dritter gestützt.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens und wendeten im Wesentlichen ein, dass es sich bei dem Zugang um einen reinen Privatweg gehandelt habe, der nur der Benützung durch die beklagten Parteien gedient habe. Mit der Klägerin habe auch kein Vertragsverhältnis bestanden. Die Mutter der Zweitbeklagten habe den Pflegedienst ohne jegliches Zutun der Beklagten in Anspruch genommen. Der Weg, auf dem die Klägerin gestürzt sei, habe überhaupt nur dem privaten Zugang der Beklagten zum Keller und der Garage gedient. Sie hätten ihn von Schnee und Eis freigehalten und mit Streusalz gesichert. Die Klägerin sei aber außerhalb gestürzt. Die Benützung des Weges zur Garage durch die Klägerin sei den Beklagten auch nicht bekannt gewesen. Sie hätten zu der im selben Haus wohnenden Mutter der Zweitbeklagten kein enges Verhältnis gehabt und sich für deren Besucher nicht interessiert. Der normale Weg zum Haus sei also nicht jener über die Garage, er sei auch im Zeitpunkt des Unfalls problemlos benützbar gewesen. Jedenfalls müsse sich die Klägerin bei Benützung des vereisten Weges ein Mitverschulden gemäß § 1304 ABGB anrechnen lassen. Eine Haftung nach§ 1319a ABGB komme nicht in Betracht; ebensowenig eine vertragliche Haftung, da die Klägerin nicht zu dem geschützten Interessenkreis der Familienangehörigen und Hausangestellten zu zählen sei. Die Mutter der Beklagten sei auch nicht Mieterin, sondern nur Wohnungsberechtigte gewesen. Die vertraglichen Schutzwirkungen zugunsten Dritter seien auf Grund dieses Vertrages geringer zu qualifizieren als bei einem entgeltlichen Mietvertrag. Das Mitbenützungsrecht habe auch nicht das Garagengebäude und den darunter liegenden Kellerbereich betroffen. Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens und wendeten im Wesentlichen ein, dass es sich bei dem Zugang um einen reinen Privatweg gehandelt habe, der nur der Benützung durch die beklagten Parteien gedient habe. Mit der Klägerin habe auch kein Vertragsverhältnis bestanden. Die Mutter der Zweitbeklagten habe den Pflegedienst ohne jegliches Zutun der Beklagten in Anspruch genommen. Der Weg, auf dem die Klägerin gestürzt sei, habe überhaupt nur dem privaten Zugang der Beklagten zum

Keller und der Garage gedient. Sie hätten ihn von Schnee und Eis freigehalten und mit Streusalz gesichert. Die Klägerin sei aber außerhalb gestürzt. Die Benützung des Weges zur Garage durch die Klägerin sei den Beklagten auch nicht bekannt gewesen. Sie hätten zu der im selben Haus wohnenden Mutter der Zweitbeklagten kein enges Verhältnis gehabt und sich für deren Besucher nicht interessiert. Der normale Weg zum Haus sei also nicht jener über die Garage, er sei auch im Zeitpunkt des Unfalls problemlos benützbar gewesen. Jedenfalls müsse sich die Klägerin bei Benützung des vereisten Weges ein Mitverschulden gemäß Paragraph 1304, ABGB anrechnen lassen. Eine Haftung nach Paragraph 1319 a, ABGB komme nicht in Betracht; ebensowenig eine vertragliche Haftung, da die Klägerin nicht zu dem geschützten Interessenkreis der Familienangehörigen und Hausangestellten zu zählen sei. Die Mutter der Beklagten sei auch nicht Mieterin, sondern nur Wohnungsberchtigte gewesen. Die vertraglichen Schutzwirkungen zugunsten Dritter seien auf Grund dieses Vertrages geringer zu qualifizieren als bei einem entgeltlichen Mietvertrag. Das Mitbenützungsrecht habe auch nicht das Garagengebäude und den darunter liegenden Kellerbereich betroffen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es folgerte aus den einleitend dargestellten Feststellungen und dem Vorbringen der Streitparteien rechtlich, dass eine Haftung nach § 1319a ABGB schon deshalb nicht in Betracht komme, da sich diese Bestimmung nur auf Wege erstrecke, bei denen die Benützung durch jedermann unter den gleichen Bedingungen möglich sei, was aber bei einem abgezäunten Privatgarten nicht vorliege. Auch auf einen Schadenersatzanspruch wegen Verletzung von Schutz- und Sorgfaltspflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter könne sich die Klägerin nicht berufen. Zwar sei auch im Zusammenhang mit einem Wohnungsrecht nach § 521 ABGB auf Grund der Bestimmung des § 508 ABGB eine dem Bestandvertrag ähnliche Verpflichtung zur Streuung zu bejahen. Daraus sei aber für die Klägerin nichts zu gewinnen, da sie nicht dem geschützten Personenkreis zuzurechnen sei. Im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag werde aus § 1096 ABGB die Streupflicht als durch die Verkehrsbedürfnisse und Zumutbarkeit abgegrenzte Nebenverpflichtung gegenüber dem Vertragspartner aber auch solchen Personen, die durch die Vertragserfüllung in höherem Maße gefährdet werden und der Interessensphäre des Vertragspartners angehören, anerkannt. Dazu seien zwar zur Hausgemeinschaft des Mieters gehörende Personen, Familienangehörige und Hausangestellte zu rechnen, nicht aber Personen, mit denen der Mieter rein gesellschaftlichen Kontakt habe oder ein solcher auf dem allgemeinen Verkehr mit der Umwelt beruhe. Nicht geschützt seien daher Gäste, die Verwandten und Handwerker sowie Paketzusteller und deren Begleitpersonen sowie Patienten bei deren Arztbesuche. Selbst der bloß auf Besuch kommende Familienangehörige sei nicht geschützt. Bei diesen Personen bestehe kein Naheverhältnis zu einer Hauptleistungspflicht aus dem Vertragsverhältnis. Insgesamt müsse daher sowohl das Naheverhältnis zur Hauptleistungspflicht als auch eine Fürsorgepflicht bejaht werden. Dies liege aber hier nicht vor. Schließlich sei aber auch zu berücksichtigen, dass die Klägerin nicht auf dem Hauptweg zum Haus, sondern auf dem nicht vom Wohn- bzw Mitbenützungsrecht umfassten Weg zur Garage gestürzt sei. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es folgerte aus den einleitend dargestellten Feststellungen und dem Vorbringen der Streitparteien rechtlich, dass eine Haftung nach Paragraph 1319 a, ABGB schon deshalb nicht in Betracht komme, da sich diese Bestimmung nur auf Wege erstrecke, bei denen die Benützung durch jedermann unter den gleichen Bedingungen möglich sei, was aber bei einem abgezäunten Privatgarten nicht vorliege. Auch auf einen Schadenersatzanspruch wegen Verletzung von Schutz- und Sorgfaltspflichten aus einem Vertrag mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter könne sich die Klägerin nicht berufen. Zwar sei auch im Zusammenhang mit einem Wohnungsrecht nach Paragraph 521, ABGB auf Grund der Bestimmung des Paragraph 508, ABGB eine dem Bestandvertrag ähnliche Verpflichtung zur Streuung zu bejahen. Daraus sei aber für die Klägerin nichts zu gewinnen, da sie nicht dem geschützten Personenkreis zuzurechnen sei. Im Zusammenhang mit dem Bestandvertrag werde aus Paragraph 1096, ABGB die Streupflicht als durch die Verkehrsbedürfnisse und Zumutbarkeit abgegrenzte Nebenverpflichtung gegenüber dem Vertragspartner aber auch solchen Personen, die durch die Vertragserfüllung in höherem Maße gefährdet werden und der Interessensphäre des Vertragspartners angehören, anerkannt. Dazu seien zwar zur Hausgemeinschaft des Mieters gehörende Personen, Familienangehörige und Hausangestellte zu rechnen, nicht aber Personen, mit denen der Mieter rein gesellschaftlichen Kontakt habe oder ein solcher auf dem allgemeinen Verkehr mit der Umwelt beruhe. Nicht geschützt seien daher Gäste, die Verwandten und Handwerker sowie Paketzusteller und deren Begleitpersonen sowie Patienten bei deren Arztbesuche. Selbst der bloß auf Besuch kommende Familienangehörige sei nicht geschützt. Bei diesen Personen bestehe kein Naheverhältnis zu einer Hauptleistungspflicht aus dem Vertragsverhältnis. Insgesamt müsse daher sowohl das Naheverhältnis zur

Hauptleistungspflicht als auch eine Fürsorgepflicht bejaht werden. Dies liege aber hier nicht vor. Schließlich sei aber auch zu berücksichtigen, dass die Klägerin nicht auf dem Hauptweg zum Haus, sondern auf dem nicht vom Wohn- bzw Mitbenützungsrecht umfassten Weg zur Garage gestürzt sei.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Klägerin Folge und verwies die Rechtssache zu ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es ging dabei rechtlich ebenso davon aus, dass eine Haftung nach § 1319a ABGB nicht zum Tragen komme, jedoch erachtete es eine Haftung wegen Verletzung vertraglicher Sorgfaltspflichten zugunsten Dritter als möglich. Davon sollten jene Personen erfasst werden, die durch die Vertragserfüllung in erhöhtem Maße gefährdet werden und der Interessensphäre eines Partners angehören. Auszugehen sei davon, dass nach der Rechtsprechung auch die Bestimmungen der §§ 508 und 521 ABGB keine der im § 1096 ABGB festgelegten Verpflichtung korrespondierende Regelung vorsähen. Da die Klägerin nach ihrem Vorbringen regelmäßig zweimal täglich Haushalts- und Pflegedienste für die nahezu 90jährige Mutter der Zweitbeklagten zu erbringen hätte, sei dies über den allgemeinen Verkehr mit der Umwelt hinausgegangen. Dies sei auch für die Beklagten voraussehbar gewesen. Ungeklärt sei jedoch die genaue Unfallstelle und die Berechtigung zur Benützung des Weges, insbesondere im Zusammenhang mit der behaupteten Müllentsorgung. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Klägerin Folge und verwies die Rechtssache zu ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es ging dabei rechtlich ebenso davon aus, dass eine Haftung nach Paragraph 1319 a, ABGB nicht zum Tragen komme, jedoch erachtete es eine Haftung wegen Verletzung vertraglicher Sorgfaltspflichten zugunsten Dritter als möglich. Davon sollten jene Personen erfasst werden, die durch die Vertragserfüllung in erhöhtem Maße gefährdet werden und der Interessensphäre eines Partners angehören. Auszugehen sei davon, dass nach der Rechtsprechung auch die Bestimmungen der Paragraphen 508 und 521 ABGB keine der im Paragraph 1096, ABGB festgelegten Verpflichtung korrespondierende Regelung vorsähen. Da die Klägerin nach ihrem Vorbringen regelmäßig zweimal täglich Haushalts- und Pflegedienste für die nahezu 90jährige Mutter der Zweitbeklagten zu erbringen hätte, sei dies über den allgemeinen Verkehr mit der Umwelt hinausgegangen. Dies sei auch für die Beklagten voraussehbar gewesen. Ungeklärt sei jedoch die genaue Unfallstelle und die Berechtigung zur Benützung des Weges, insbesondere im Zusammenhang mit der behaupteten Müllentsorgung.

Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof erachtete das Berufungsgericht zur Frage der Einbeziehung der Klägerin in den Kreis der durch den Übergabsvertrag begünstigten Personen als zulässig.

Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs der Beklagten ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Beklagten relevieren in ihrem Rekurs ausschließlich, dass das Berufungsgericht die Frage, ob die Beklagten nicht nur gegenüber der Wohnungsberechtigten, sondern auch gegenüber der Klägerin Schutzsorgfaltspflichten zu erfüllen hatten, unzutreffend beurteilt habe. Die Klägerin gehöre als eine "Art Sozialhelferin" nicht zum geschützten Personenkreis der Wohnungsberechtigten.

Da aber die Frage, inwieweit überhaupt dem Wohnungsberechtigten selbst gegenüber diese Schutz- und Sorgfaltspflicht besteht, nicht von jener der Ausdehnung auf die Klägerin getrennt werden kann, ist im Sinne der Verpflichtung zur umfassenden Überprüfung der rechtlichen Beurteilung (vgl dazu Kodek in Rechberger ZPO § 503 Rz 5 mzwN) vorweg darauf einzugehen. Da aber die Frage, inwieweit überhaupt dem Wohnungsberechtigten selbst gegenüber diese Schutz- und Sorgfaltspflicht besteht, nicht von jener der Ausdehnung auf die Klägerin getrennt werden kann, ist im Sinne der Verpflichtung zur umfassenden Überprüfung der rechtlichen Beurteilung vergleiche dazu Kodek in Rechberger ZPO Paragraph 503, Rz 5 mzwN) vorweg darauf einzugehen.

Es kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, inwieweit schon im Allgemeinen aus einem Wohnungsgebrauchsrecht im Sinne des § 521 ABGB aus der sich daraus ergebenden Anwendbarkeit des § 508 ABGB und damit der Verpflichtung des Eigentümers zur Tragung der Lasten des Gebäudes und Erhaltung in brauchbarem Zustand (vgl dazu allg. Hofmann in Rummel ABGB3 § 508 Rz 2; ähnlich Kiendl-Wendner in Schwimann ABGB2 § 508 Rz 1) die Verpflichtung zur Streuung der Gehwege innerhalb der Liegenschaft ableitbar wäre, und zwar trotz des allgemeinen Grundsatzes für Servituten, wonach der Besitzer der dienstbaren Sache in der Regel nicht verbunden ist, etwas zu tun, sondern nur einem anderen die Ausübung eines Rechtes zu gestatten (vgl auch hier Hofmann aaO 482 Rz 1 dazu 408 ABGB, davon gerade eine Ausnahme darstellt), weil hier doch auf den konkreten Übergabevertrag

insgesamt zurückgegriffen werden muss. Es kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, inwieweit schon im Allgemeinen aus einem Wohnungsgebrauchsrecht im Sinne des Paragraph 521, ABGB aus der sich daraus ergebenden Anwendbarkeit des Paragraph 508, ABGB und damit der Verpflichtung des Eigentümers zur Tragung der Lasten des Gebäudes und Erhaltung in brauchbarem Zustand vergleiche dazu allg Hofmann in Rummel ABGB3 Paragraph 508, Rz 2; ähnlich Kiendl-Wendner in Schwimann ABGB2 Paragraph 508, Rz 1) die Verpflichtung zur Streuung der Gehwege innerhalb der Liegenschaft ableitbar wäre, und zwar trotz des allgemeinen Grundsatzes für Servituten, wonach der Besitzer der dienstbaren Sache in der Regel nicht verbunden ist, etwas zu tun, sondern nur einem anderen die Ausübung eines Rechtes zu gestatten vergleiche auch hier Hofmann aaO 482 Rz 1 dazu 408 ABGB, davon gerade eine Ausnahme darstellt), weil hier doch auf den konkreten Übergabevertrag insgesamt zurückgegriffen werden muss.

Auch wenn hier kein typischer "bäuerlicher" Übergabsvertrag vorliegt, finden sich doch viele der regelmäßigen Inhalte dieser Verträge im Sinne einer Erbfolgeregelung und Vermögensauseinandersetzung mit Ausgleichszahlungen an - im Vertrag ausdrücklich auch so bezeichnete - "weichende" Geschwister weitgehend verwirklicht (vgl allerdings zum Begriff des bäuerlichen Übergabsvertrags Aicher in Rummel ABGB3 § 1053 Rz 45 mwN). Es handelt sich auch hier um eine Mischform verschiedener Vertragstypen. In dem konkreten Vertrag wurde eine ausdrückliche Regelung über die Frage, wer nun die Wege innerhalb der Liegenschaft im Winter zu reinigen hat, nicht getroffen. Auch eine besondere Mitbenützungsbefugnis der Wohnungsberechtigten wurde nicht festgelegt. Eindeutig ist aber aus der Einräumung des Wohnrechtes, dass diese Wege von der Wohnungsberechtigten schon zur effektiven Ausübung ihres Wohnrechtes benutzt werden mussten. Auch wenn hier kein typischer "bäuerlicher" Übergabsvertrag vorliegt, finden sich doch viele der regelmäßigen Inhalte dieser Verträge im Sinne einer Erbfolgeregelung und Vermögensauseinandersetzung mit Ausgleichszahlungen an - im Vertrag ausdrücklich auch so bezeichnete - "weichende" Geschwister weitgehend verwirklicht vergleiche allerdings zum Begriff des bäuerlichen Übergabsvertrags Aicher in Rummel ABGB3 Paragraph 1053, Rz 45 mwN). Es handelt sich auch hier um eine Mischform verschiedener Vertragstypen. In dem konkreten Vertrag wurde eine ausdrückliche Regelung über die Frage, wer nun die Wege innerhalb der Liegenschaft im Winter zu reinigen hat, nicht getroffen. Auch eine besondere Mitbenützungsbefugnis der Wohnungsberechtigten wurde nicht festgelegt. Eindeutig ist aber aus der Einräumung des Wohnrechtes, dass diese Wege von der Wohnungsberechtigten schon zur effektiven Ausübung ihres Wohnrechtes benutzt werden mussten.

Nach der Grundregel des § 522 ABGB behält der Eigentümer das Recht über alle Teile des Hauses, die nicht zur eigentlichen Wohnung gehören, zu verfügen. Damit ist aber auch klargestellt, dass die außerhalb einer Wohnung in einem von mehreren Familien benutzten Haus gelegenen Wege grundsätzlich in den Verantwortungsbereich des Grundeigentümers fallen. Weiters kommt hier noch hinzu, dass den Übergebern neben dem eigentlichen Wohnungsrecht auch weitere Rechte eingeräumt wurden, sodass insgesamt auch davon auszugehen ist, dass eine umfassende Absicherung der Wohnmöglichkeit für die Eltern der Zweitbeklagten geschaffen werden sollte. Damit haben aber die Beklagten in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem die wohnungsberechtigte Mutter der Zweitbeklagten bereits hoch betagt und völlig pflegebedürftig war und sie im gleichen Haus lebten, auch für die Räumung der Gehwege im Liegenschaftsbereich zu sorgen. Nach der Grundregel des Paragraph 522, ABGB behält der Eigentümer das Recht über alle Teile des Hauses, die nicht zur eigentlichen Wohnung gehören, zu verfügen. Damit ist aber auch klargestellt, dass die außerhalb einer Wohnung in einem von mehreren Familien benutzten Haus gelegenen Wege grundsätzlich in den Verantwortungsbereich des Grundeigentümers fallen. Weiters kommt hier noch hinzu, dass den Übergebern neben dem eigentlichen Wohnungsrecht auch weitere Rechte eingeräumt wurden, sodass insgesamt auch davon auszugehen ist, dass eine umfassende Absicherung der Wohnmöglichkeit für die Eltern der Zweitbeklagten geschaffen werden sollte. Damit haben aber die Beklagten in einem Fall wie dem vorliegenden, in dem die wohnungsberechtigte Mutter der Zweitbeklagten bereits hoch betagt und völlig pflegebedürftig war und sie im gleichen Haus lebten, auch für die Räumung der Gehwege im Liegenschaftsbereich zu sorgen.

Nach ständiger Rechtsprechung können nun solche Schutz- und Sorgfaltspflichten nicht nur zwischen den Vertragspartnern selbst, sondern auch gegenüber Dritten bestehen, insbesondere dann, wenn der räumliche Kontakt dieser Personen mit der vertraglich zu erbringenden Hauptleistung bei Vertragsabschluss voraussehbar war und der Vertragspartner ein sichtbares eigenes Interesse an diesen Personen hat bzw ihm selbst gegenüber diesen Personen eine Fürsorgepflicht zukommt (vgl dazu RIS-Justiz RS0034594 mwN, etwa grundlegend SZ 47/72 = JBl 1974, 573, SZ 50/134, SZ 50/102, SZ 54/65, SZ 58/4, SZ 59/98, SZ 62/173, SZ 67/40 oder zuletzt 7 Ob 178/99y; ebenso Harrer in Schwimann ABGB2 § 1295 Rz 94; Reischauer in Rummel ABGB2 § 1295 Rz 30). Nach ständiger Rechtsprechung können

nun solche Schutz- und Sorgfaltspflichten nicht nur zwischen den Vertragspartnern selbst, sondern auch gegenüber Dritten bestehen, insbesondere dann, wenn der räumliche Kontakt dieser Personen mit der vertraglich zu erbringenden Hauptleistung bei Vertragsabschluss voraussehbar war und der Vertragspartner ein sichtbares eigenes Interesse an diesen Personen hat bzw ihm selbst gegenüber diesen Personen eine Fürsorgepflicht zukommt vergleiche dazu RIS-Justiz RS0034594 mzwN, etwa grundlegend SZ 47/72 = JBI 1974, 573, SZ 50/134, SZ 50/102, SZ 54/65, SZ 58/4, SZ 59/98, SZ 62/173, SZ 67/40 oder zuletzt 7 Ob 178/99y; ebenso Harrer in Schwimann ABGB2 Paragraph 1295, Rz 94; Reischauer in Rummel ABGB2 Paragraph 1295, Rz 30).

Dass nun hier im Sinne der Judikatur bereits bei Vertragsabschluss "generell erkennbar war" (vgl dazu RIS-Justiz RS0034594, 5 Ob 565/81), dass für die Eltern der Zweitbeklagten die Heranziehung einer Pflegeperson erforderlich werden könnte, ergibt sich schon aus dem Zweck des Wohnrechtes, den Eltern bis zu ihrem Lebensende eine Wohnmöglichkeit zu bieten. Auch ihr eigenes Interesse an dieser Pflegeleistung ist offensichtlich. Dass nun hier im Sinne der Judikatur bereits bei Vertragsabschluss "generell erkennbar war" vergleiche dazu RIS-Justiz RS0034594, 5 Ob 565/81), dass für die Eltern der Zweitbeklagten die Heranziehung einer Pflegeperson erforderlich werden könnte, ergibt sich schon aus dem Zweck des Wohnrechtes, den Eltern bis zu ihrem Lebensende eine Wohnmöglichkeit zu bieten. Auch ihr eigenes Interesse an dieser Pflegeleistung ist offensichtlich.

Dass diese Pflegeperson dann auch im Sinne der Judikatur mit der Hauptleistung der Beklagten in "räumlichen" Kontakt zu treten hat (vgl in diesem Zusammenhang auch Reischauer aaO) ergibt sich ja schon daraus, dass diese Pflegeleistungen eben in der Wohnung zu erbringen sind. Der Kontakt ging dabei auch über den rein gesellschaftlichen oder im allgemeinen Verkehr mit der Umwelt üblichen Kontakt, wie der Einladung von Gästen, der Heranziehung von Lieferanten oder Handwerkern, der Besuch des Briefträgers etc weit hinaus (vgl dazu auch JBI 1998, 655, SZ 64/76 mwN). Er näherte sich vielmehr der Intensität jener eines Haushaltsangehörigen an (vgl dazu SZ 46/79), da die Klägerin nach ihrem Vorbringen doch den gesamten Haushalt zu führen und zusätzlich auch noch Pflegeleistungen zu erbringen hatte. Dass diese Pflegeperson dann auch im Sinne der Judikatur mit der Hauptleistung der Beklagten in "räumlichen" Kontakt zu treten hat vergleiche in diesem Zusammenhang auch Reischauer aaO) ergibt sich ja schon daraus, dass diese Pflegeleistungen eben in der Wohnung zu erbringen sind. Der Kontakt ging dabei auch über den rein gesellschaftlichen oder im allgemeinen Verkehr mit der Umwelt üblichen Kontakt, wie der Einladung von Gästen, der Heranziehung von Lieferanten oder Handwerkern, der Besuch des Briefträgers etc weit hinaus vergleiche dazu auch JBI 1998, 655, SZ 64/76 mwN). Er näherte sich vielmehr der Intensität jener eines Haushaltsangehörigen an vergleiche dazu SZ 46/79), da die Klägerin nach ihrem Vorbringen doch den gesamten Haushalt zu führen und zusätzlich auch noch Pflegeleistungen zu erbringen hatte.

Im Ergebnis ist dann, wenn Verträge die die Zurverfügungstellung einer Wohnmöglichkeit beinhalten und auch die Verpflichtung zur Freihaltung und dem Bestreuen der Zugangswege umfassen (vgl zum Bestandvertrag RS0023168, zuletzt 6 Ob 103/99m) davon auszugehen, dass davon jedenfalls auch jene Personen erfasst sind, die vorhersehbar diese Wege in einem den Bewohnern vergleichbaren Ausmaß in deren Interesse zu deren Pflege benützen. Im Ergebnis ist dann, wenn Verträge die die Zurverfügungstellung einer Wohnmöglichkeit beinhalten und auch die Verpflichtung zur Freihaltung und dem Bestreuen der Zugangswege umfassen vergleiche zum Bestandvertrag RS0023168, zuletzt 6 Ob 103/99m) davon auszugehen, dass davon jedenfalls auch jene Personen erfasst sind, die vorhersehbar diese Wege in einem den Bewohnern vergleichbaren Ausmaß in deren Interesse zu deren Pflege benützen.

Dass diese Personen dann auch direkt zur Geltendmachung des eigenen Schadens berechtigt sind, entspricht der ständigen Rechtsprechung (vgl dazu RIS-Justiz RS0037785 = etwa SZ 43/236 und zuletzt 1 Ob 330/98f). Dass diese Personen dann auch direkt zur Geltendmachung des eigenen Schadens berechtigt sind, entspricht der ständigen Rechtsprechung vergleiche dazu RIS-Justiz RS0037785 = etwa SZ 43/236 und zuletzt 1 Ob 330/98f).

Insgesamt war daher dem Rekurs der Beklagten nicht Folge zu geben.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

#### **Anmerkung**

E60583 07A01510

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0070OB00151.00G.1214.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20001214\_OGH0002\_0070OB00151\_00G0000\_000

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

© 2026 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)