

TE OGH 1997/9/25 2Ob6/96 (2Ob7/96)

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Baumann als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen I. der klagenden Partei Allgemeine Unfallversicherungsanstalt, Landesstelle Graz, Göstinger Straße 26, 8021 Graz, vertreten durch Dr.Werner Thurner und Dr.Peter Schaden, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Gemeinnützige *****, vertreten durch Dr.Dieter Sima, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen S 99.211,60 sA und Feststellung (Streitwert S 10.000), sowie II. der klagenden Partei Manfred L*****, vertreten durch Dr.Gabriela Auer-Welsbach, Rechtsanwältin in Klagenfurt, wider die beklagten Parteien 1. Erik L*****, vertreten durch Dr.Helmut Kern, Rechtsanwalt in Klagenfurt, und 2. Gemeinnützige *****, vertreten durch Dr.Dieter Sima, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen S 147.826 sA und Feststellung (Streitwert S 25.000), infolge der Revisionen der klagenden Partei Allgemeine Unfallversicherungsanstalt, des Klägers Manfred L***** und des Beklagten Erik L***** gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz vom 5.Oktober 1995, GZ 3 R 184/95-27, womit das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 25.Mai 1995, GZ 25 Cg 26/94a-19, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Baumann als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen römisch eins. der klagenden Partei Allgemeine Unfallversicherungsanstalt, Landesstelle Graz, Göstinger Straße 26, 8021 Graz, vertreten durch Dr.Werner Thurner und Dr.Peter Schaden, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Gemeinnützige *****, vertreten durch Dr.Dieter Sima, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen S 99.211,60 sA und Feststellung (Streitwert S 10.000), sowie römisch II. der klagenden Partei Manfred L*****, vertreten durch Dr.Gabriela Auer-Welsbach, Rechtsanwältin in Klagenfurt, wider die beklagten Parteien 1. Erik L*****, vertreten durch Dr.Helmut Kern, Rechtsanwalt in Klagenfurt, und 2. Gemeinnützige *****, vertreten durch Dr.Dieter Sima, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen S 147.826 sA und Feststellung (Streitwert S 25.000), infolge der Revisionen der klagenden Partei Allgemeine Unfallversicherungsanstalt, des Klägers Manfred L***** und des Beklagten Erik L***** gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Graz vom 5.Oktober 1995, GZ 3 R 184/95-27, womit das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt vom 25.Mai 1995, GZ 25 Cg 26/94a-19, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

1. Den Revisionen der klagenden Parteien wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei Allgemeine Unfallversicherungsanstalt Wien und der Kläger Manfred L***** sind schuldig, der beklagten Partei Gemeinnützige ***** je zur Hälfte die mit S 15.097,15 (darin enthalten S 2.516,25 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

2. Die Revision des Beklagten Erik L***** wird zurückgewiesen.

Der Kläger Manfred L***** hat die Kosten der Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger Manfred L***** (im folgenden Zweitkläger genannt) bewohnt als Mit- und Wohnungseigentümer eine in Klagenfurt gelegene Wohnung. Die beklagte gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft ist Verwalterin der gesamten, auch das vom Kläger bewohnte Haus umfassenden Wohnanlage. Sie hat mit der Schneeräumung und winterlichen Betreuung der in Betracht kommenden Flächen dieser Anlagen (Hauszugänge, Garagenzufahrten und Parkplätze) im November 1990 ein Unternehmen beauftragt, dessen Inhaber der Beklagte Erik L***** (im folgenden Erstbeklagter genannt) war.

Der Zweitkläger kam am 19. Februar 1991 im Bereich eines Zuganges in der von ihm bewohnten Wohnhausanlage auf einer vereisten Stelle (Betonplatte) zu Sturz und brach sich ein Bein. Die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt wendete für Heilungskosten S 99.211,60 auf. Der Zweitkläger erlitt Sachschäden von S 42.434,17 und verletzungsbedingte Schmerzen, die ein Schmerzensgeld von S 104.000 rechtfertigen.

Die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt als Legalzessionarin und der Zweitkläger begehren von der Wohnungsgenossenschaft und dem Zweitbeklagten den Ersatz der bezeichneten Schäden. Sie behaupten dazu im wesentlichen, daß die Wohnungsgenossenschaft als Wegehalterin wegen grober Fahrlässigkeit nach § 1319a ABGB und gemäß § 1313a ABGB aus dem Hausverwaltervertrag für das Verschulden des Zweitbeklagten als ihres Erfüllungsgehilfen sowie gemäß § 1315 ABGB für dessen Untüchtigkeit hafte, weil die Unfallstelle schon seit Tagen vor dem Unfall weder geräumt noch bestreut worden sei. Da die Mistkübel der Wohnhausanlage nur über eine Betonplatte erreichbar seien, sei die Hausverwalterin auch zur Eisfreihaltung dieser Stelle verpflichtet gewesen. Der Verwalterin sei auch ein Verschulden anzulasten, falls sie den Auftrag gegeben habe, nur bis zur Grenze der Waschbetonplatten zu räumen und zu streuen. Den Zweitkläger treffe kein Mitverschulden, weil die vereiste Stelle nicht erkennbar gewesen sei. Beide klagenden Parteien begehren weiters die Feststellung der Haftung der beklagten Parteien für alle zukünftigen Schadensfolgen. Die Allgemeine Unfallversicherungsanstalt als Legalzessionarin und der Zweitkläger begehren von der Wohnungsgenossenschaft und dem Zweitbeklagten den Ersatz der bezeichneten Schäden. Sie behaupten dazu im wesentlichen, daß die Wohnungsgenossenschaft als Wegehalterin wegen grober Fahrlässigkeit nach Paragraph 1319 a, ABGB und gemäß Paragraph 1313 a, ABGB aus dem Hausverwaltervertrag für das Verschulden des Zweitbeklagten als ihres Erfüllungsgehilfen sowie gemäß Paragraph 1315, ABGB für dessen Untüchtigkeit hafte, weil die Unfallstelle schon seit Tagen vor dem Unfall weder geräumt noch bestreut worden sei. Da die Mistkübel der Wohnhausanlage nur über eine Betonplatte erreichbar seien, sei die Hausverwalterin auch zur Eisfreihaltung dieser Stelle verpflichtet gewesen. Der Verwalterin sei auch ein Verschulden anzulasten, falls sie den Auftrag gegeben habe, nur bis zur Grenze der Waschbetonplatten zu räumen und zu streuen. Den Zweitkläger treffe kein Mitverschulden, weil die vereiste Stelle nicht erkennbar gewesen sei. Beide klagenden Parteien begehren weiters die Feststellung der Haftung der beklagten Parteien für alle zukünftigen Schadensfolgen.

Hinsichtlich der Ansprüche der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt erging gegen den Zweitbeklagten ein rechtskräftig gewordenes Versäumungsurteil.

Die beklagten Parteien wendeten im wesentlichen ein, daß der Zweitkläger nicht auf dem von der Wohnungsgenossenschaft verwalteten Grundstück, sondern auf öffentlichem Grund gestürzt sei, weshalb die Wohnungsgenossenschaft weder für eigenes Verschulden noch für ein solches ihres - nicht untüchtigen - Erfüllungsgehilfen, des Zweitbeklagten, hafte. Diesen treffe kein Verschulden, weil er die ihm aufgetragene Schneeräumung zuverlässig besorgt habe. Wegehalterin sei nicht die Verwalterin, sondern die Wohnungseigentümergeinschaft. Den Zweitkläger treffe ein erhebliches Mitverschulden, weil er die Vereisung des Wegstückes seit Tagen gekannt habe und dennoch aus Unaufmerksamkeit gestürzt sei.

Das Erstgericht wies die Klagebegehren beider klagenden Parteien ab.

Es traf nachstehende wesentliche Feststellungen:

Der Zugangsweg zum vom Zweitkläger bewohnten Haus zweigt rechtwinkelig von der Korngasse ab und besteht aus dreireihig verlegten, jeweils 50 x 50 cm großen Waschbetonplatten. An die Waschbetonplattenreihe schließt eine etwa 2 bis 3 Grad abfallende Betonplatte an, die an den Asphalttrand der Korngasse grenzt. Die Gestaltung des Weges war

zunächst als Provisorium gedacht und sollte als behindertengerechter Anschluß dienen, weil kein Gehsteig vorhanden war. Die Bewohner der von der Wohnungsgenossenschaft verwalteten Wohnhausanlage haben nur die Möglichkeit, entweder über den Zugangsweg oder durch die Tiefgarage ins Haus zu gelangen. Auch die Müllkübel sind nur über diesen Zugangsweg zu erreichen. Die Wohnhausanlage steht nunmehr im Miteigentum der Wohnungseigentümer, darunter auch des Zweitklägers. Die Kosten der Wegebetreuung werden von der Gemeinschaft der Hauseigentümer im Rahmen der Betriebskosten getragen.

Nach Ausschreibung erteilte die Wohnungsgenossenschaft dem Unternehmen, deren Inhaber der Zweitbeklagte war, den Auftrag zur Schneeräumung und winterlichen Betreuung der von ihr verwalteten Liegenschaft. Dieses Unternehmen war dem Geschäftsführer der Hausverwalterin bisher nicht bekannt gewesen, doch hatte sie auch nichts Negatives über sie gehört. Die Vereinbarung hatte folgenden wesentlichen Wortlaut:

"1.) Die Firma S***** Räumdienst übernimmt ab sofort die Schneeräumung und winterliche Betreuung aufgrund des Angebotes vom 9.11.1990 für sämtliche ermittelten Flächen der Anlagen Korngasse

....

der dort befindlichen Parkplätze und der Räumverpflichtung für Anrainer.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Schneeräumung und winterliche Betreuung im Sinne des§ 93 StVO. Verbunden ist auch die Überbindung der diesbezüglichen Haftung des Hausverwalters an die Firma S***** Räumdienst. Gegenstand dieses Vertrages ist die Schneeräumung und winterliche Betreuung im Sinne des Paragraph 93, StVO. Verbunden ist auch die Überbindung der diesbezüglichen Haftung des Hausverwalters an die Firma S***** Räumdienst.

2.) Die Flächen werden genau ermittelt. Es sind sämtliche Hauszugänge zu räumen, die Tiefgaragenein- und -ausfahrten (zwei Einfahrten, zwei Ausfahrten).

...

Die Ausmessung wird im Einvernehmen mit unserem Herrn Ing.S***** vorgenommen werden.

3.) ...

Die Einsätze erfolgen nach den gesetzlichen Erfordernissen. Im Zweifel ist die Wohnungsgenossenschaft anordnungsberechtigt.

Die winterliche Betreuung (Streuung bei Glatteis, Nachstreuung) erfolgt ... ohne gesonderte Verrechnung.

Es wird ausschließlich Split zur Streuung verwendet, bei den Tiefgaragenein- und -ausfahrten bei Bedarf umweltfreundliches Auftausalz."

Vor Ort legten Baumeister S***** als Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft und der Zweitbeklagte die Flächen fest, die geräumt und winterlich betreut werden sollten. Wie dies konkret erfolgte und ob das mit der winterlichen Betreuung beauftragte Unternehmen ausdrücklich mit der Betreuung des den Waschbetonplatten vorgelagerten Bereiches betraut wurde, ist nicht feststellbar. Der Zweitbeklagte wurde vom Geschäftsführer der Hausverwalterin nicht ausdrücklich darauf hingewiesen, daß es vor den Waschbetonplatten eine problematische Fläche im Hinblick auf die Eisbildung gibt. Nicht festgestellt werden konnte auch, daß das Unternehmen des Zweitbeklagten zur gegenständlichen Winterbetreuung nicht geeignet, also untüchtig war. Die oben dargelegte, hinsichtlich der Eisbildung problematische Fläche lag in dem den Waschbetonplatten vorgelagerten Bereich, weil dort Schmelzwasser immer wieder gefror. Dies hätte nur durch ständige Betreuung verhindert werden können. Bereits vor dem 6. Februar 1991 hatte sich in diesem Bereich eine Eisplatte gebildet, die sich in der Folge durch Tauwasser und Schneeaufwürfe noch vergrößert hatte. Diese Eisplatte hatte der Zweitkläger vor dem Unfall nicht gesehen. Als er am 19. Februar 1991 kurz nach 6.00 Uhr früh das Haus verließ, benützte er den Zugangsweg, der bis zu seinem östlichen Ende nicht rutschig war. Auf einer ungestreuten Eisplatte im Bereich des Überganges zwischen Waschbeton- und Betonsteinplatte glitt er aus und verletzte sich. Es konnte nicht festgestellt werden, ob dieser Zugangsweg damals noch leicht mit Schnee bedeckt war.

Das Erstgericht traf noch weitere Feststellungen über die Verletzungen, die der Kläger erlitt, und seine Schäden.

Rechtlich erörterte das Erstgericht, daß der Zweitbeklagte die ihm übertragenen Anrainerpflichten des§ 93 Abs 1 StVO nicht schuldhaft verletzt habe, weil eine durchgehende Bestreuung unzumutbar gewesen sei und nutzlos gewesen

wäre. Rechtlich erörterte das Erstgericht, daß der Zweitbeklagte die ihm übertragenen Anrainerpflichten des Paragraph 93, Absatz eins, StVO nicht schuldhaft verletzt habe, weil eine durchgehende Bestreuung unzumutbar gewesen sei und nutzlos gewesen wäre.

Mit dem angefochtenen Urteil hat das Berufungsgericht lediglich der Berufung des Zweitklägers teilweise, nicht aber jener der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt stattgegeben. Es verpflichtete den Zweitbeklagten zur Zahlung von S 146.434,17 sA an den Zweitkläger und stellte die Schadenersatzpflicht zwischen diesen Personen fest. Im übrigen bestätigte es die Abweisung des gegen die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft gerichteten Zahlungs- und Feststellungsbegehrens beider klagenden Parteien.

Zur Haftung der als Hausverwalterin in Anspruch genommenen Wohnungsgenossenschaft führte es aus, daß die Verwaltung der im Miteigentum von Wohnungseigentümern stehenden Liegenschaft allen Teilhabern insgesamt zukomme. Die in diesem Zusammenhang zu verrichtenden Verwaltungshandlungen beträfen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienten, im Interesse aller Miteigentümer lägen und keine besonderen Kosten verursachten. Wenn die Miteigentümer für ihre Liegenschaft einen gemeinsamen Verwalter bestellt hätten, sei dieser im Innenverhältnis zur Besorgung der bezeichneten Maßnahmen befugt und verpflichtet. Er habe in diesem Umfang alle Rechte und Pflichten eines Machthabers und vertrete als solcher die Miteigentümer gegenüber Dritten. Der Vertrag von Hausverwaltern mit Hauseigentümern sei regelmäßig ein Bevollmächtigungsvertrag, der im Sinne des § 1029 ABGB zu allem berechtige und verpflichte, was eine Hausverwaltung erfordere und was gewöhnlich mit ihr verbunden sei. Die dem Auftragsverhältnis entsprechende Geschäftsbesorgungspflicht umfasse jedoch keine Haftung für den Erfolg der übernommenen Besorgung, es sei denn, der Erfolg wäre vom Geschäftsbesorger versprochen worden. Die Verpflichtung zur Vornahme rein tatsächlicher Handlungen (etwa Reparatur- oder Reinigungsarbeiten) sei aber in der Regel nicht Gegenstand des Hausverwaltervertrages. Es müsse daher dem Verwalter gestattet sein, hierfür geeignete Stellvertreter zu bestellen. Er hafte dann nur für ein Auswahlverschulden und für die Pflicht, den Substituten ausreichend zu informieren und bezüglich seiner Tätigkeit eine gewisse begleitende Kontrolle im Interesse des Geschäftsherrn auszuüben. Da dieser Substitut nach dem Zweck seiner Beiziehung weder Erfüllungs- noch Besorgungsgehilfe des Verwalters, sondern Vertragspartner der Miteigentümer sei, komme eine Haftung des Verwalters für ein allfälliges Verschulden des Stellvertreters oder für dessen Untüchtigkeit nicht in Betracht. Die klagenden Parteien hätten nicht behauptet, daß sich die Hausverwaltung im Rahmen ihres Vertrages ausdrücklich zur eigenverantwortlichen Vornahme von Winterbetreuungsmaßnahmen verpflichtet habe, weshalb eine Haftung der in Anspruch genommenen Hausverwaltung für die vom Zweitkläger erlittenen Schäden wegen Verschuldens des Zweitbeklagten ausscheide. Es liege weder ein Auswahl- noch ein Organisationsverschulden vor. Da die Liegenschaftseigentümer ihre sie gemäß § 93 Abs 1 StVO treffenden Anrainerpflichten im Ergebnis nicht der Hausverwaltung, sondern dem Zweitbeklagten übertragen hätten, seien die gegenüber der Hausverwaltung geltend gemachten Schadenersatzansprüche unbegründet. Zur Haftung der als Hausverwalterin in Anspruch genommenen Wohnungsgenossenschaft führte es aus, daß die Verwaltung der im Miteigentum von Wohnungseigentümern stehenden Liegenschaft allen Teilhabern insgesamt zukomme. Die in diesem Zusammenhang zu verrichtenden Verwaltungshandlungen beträfen im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen, die der Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienten, im Interesse aller Miteigentümer lägen und keine besonderen Kosten verursachten. Wenn die Miteigentümer für ihre Liegenschaft einen gemeinsamen Verwalter bestellt hätten, sei dieser im Innenverhältnis zur Besorgung der bezeichneten Maßnahmen befugt und verpflichtet. Er habe in diesem Umfang alle Rechte und Pflichten eines Machthabers und vertrete als solcher die Miteigentümer gegenüber Dritten. Der Vertrag von Hausverwaltern mit Hauseigentümern sei regelmäßig ein Bevollmächtigungsvertrag, der im Sinne des Paragraph 1029, ABGB zu allem berechtige und verpflichte, was eine Hausverwaltung erfordere und was gewöhnlich mit ihr verbunden sei. Die dem Auftragsverhältnis entsprechende Geschäftsbesorgungspflicht umfasse jedoch keine Haftung für den Erfolg der übernommenen Besorgung, es sei denn, der Erfolg wäre vom Geschäftsbesorger versprochen worden. Die Verpflichtung zur Vornahme rein tatsächlicher Handlungen (etwa Reparatur- oder Reinigungsarbeiten) sei aber in der Regel nicht Gegenstand des Hausverwaltervertrages. Es müsse daher dem Verwalter gestattet sein, hierfür geeignete Stellvertreter zu bestellen. Er hafte dann nur für ein Auswahlverschulden und für die Pflicht, den Substituten ausreichend zu informieren und bezüglich seiner Tätigkeit eine gewisse begleitende Kontrolle im Interesse des Geschäftsherrn auszuüben. Da dieser Substitut nach dem Zweck seiner Beiziehung weder Erfüllungs- noch Besorgungsgehilfe des Verwalters, sondern Vertragspartner der Miteigentümer sei, komme eine

Haftung des Verwalters für ein allfälliges Verschulden des Stellvertreters oder für dessen Untüchtigkeit nicht in Betracht. Die klagenden Parteien hätten nicht behauptet, daß sich die Hausverwaltung im Rahmen ihres Vertrages ausdrücklich zur eigenverantwortlichen Vornahme von Winterbetreuungsmaßnahmen verpflichtet habe, weshalb eine Haftung der in Anspruch genommenen Hausverwaltung für die vom Zweitkläger erlittenen Schäden wegen Verschuldens des Zweitbeklagten ausscheide. Es liege weder ein Auswahl- noch ein Organisationsverschulden vor. Da die Liegenschaftseigentümer ihre sie gemäß Paragraph 93, Absatz eins, StVO treffenden Anrainerpflichten im Ergebnis nicht der Hausverwaltung, sondern dem Zweitbeklagten übertragen hätten, seien die gegenüber der Hausverwaltung geltend gemachten Schadenersatzansprüche unbegründet.

Hingegen hafte der Zweitbeklagte dem Zweitkläger aus dem zwischen ihm und der Wohnungseigentümergeinschaft durch die Hausverwaltung als deren direkte Stellvertreterin geschlossenen Vertrag für die als Folge der nicht ordnungsgemäßen Erfüllung eingetretenen Schäden. Er sei vertragsgemäß zur Schneeräumung und winterlichen Betreuung ua sämtlicher Hauszugänge sowie zur Wahrnehmung aller Anrainerverpflichtungen verpflichtet gewesen. Nach der Übung des redlichen Verkehrs hätte er auch den Bereich der Betonplatte, die zur Erleichterung des Zuganges zur Liegenschaft gewidmet gewesen sei, betreuen müssen. Er habe nicht bewiesen, daß er trotz Beachtung der objektiv gebotenen Sorgfalt an der Erfüllung dieser Erfolgsverbindlichkeit gehindert gewesen sei. Die Eisplatte habe sich bereits seit Tagen ausgebildet und sei nicht bestreut gewesen. Dies hätte ihn veranlassen müssen, die kritische Eisfläche mit Streusplitt oder umweltfreundlichem Salz zu bestreuen. Die Unterlassung dieser objektiv gebotenen Sorgfalt sei ihm als schuldhafte Vertragsverletzung zuzurechnen.

Ein Mitverschulden des Zweitklägers sei zu verneinen, weil er die Eisplatte vor dem Unfall nicht wahrgenommen habe. Der festgestellte Sachverhalt biete keinen ausreichenden Anhaltspunkt dafür, ihm eine Sorglosigkeit in eigener Angelegenheit anzulasten.

Das Berufungsgericht sprach, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage der Gehilfenhaftung von Hausverwaltern uneinheitlich sei (SZ 62/173 und 1 Ob 529/94).

Die klagende Partei Allgemeine Unfallversicherungsanstalt beantragt mit ihrer wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache erhobenen Revision die Abänderung im Sinne einer gänzlichen Klagsstattgebung.

Auch der Zweitkläger beantragt mit seiner ebenfalls wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache erhobenen Revision die Stattgebung seines Klagebegehrens auch gegen die in Anspruch genommene Hausverwaltung.

Der Zweitbeklagte beantragt mit seiner inhaltlich gleichfalls wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache erhobenen Revision die Wiederherstellung des Ersturteiles.

Hilfsweise werden in den Revisionen Aufhebungsanträge gestellt.

Der Zweitkläger und die Wohnungsgenossenschaft haben Revisionsbeantwortungen erstattet.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen der klagenden Parteien sind nicht berechtigt, jene des Zweitbeklagten ist unzulässig.

Zu den Revisionen der klagenden Parteien:

In den Revisionen wird im wesentlichen geltend gemacht, daß der Zweitkläger als Miteigentümer Auftraggeber der Hausverwaltung sei. Diese hafte sohin ihm gegenüber und gegenüber der Legalzessionarin sowohl für ihr eigenes Verschulden als auch für das Verschulden des Erfüllungsgehilfen nach § 1313a ABGB. Der Oberste Gerichtshof habe bereits ausgesprochen, daß den Hausverwalter die Gehilfenhaftung sogar gegenüber dem Mieter eines Wohnungseigentümers treffe, weil der Hausverwaltungsvertrag als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter angesehen werde (1 Ob 529/94). Diese Grundsätze müßten aber auch auf die Haftung der Hausverwaltung gegenüber einem beauftragenden Miteigentümer angewendet werden. In den Revisionen wird im wesentlichen geltend gemacht, daß der Zweitkläger als Miteigentümer Auftraggeber der Hausverwaltung sei. Diese hafte sohin ihm gegenüber und gegenüber der Legalzessionarin sowohl für ihr eigenes Verschulden als auch für das Verschulden des Erfüllungsgehilfen nach Paragraph 1313 a, ABGB. Der Oberste Gerichtshof habe bereits ausgesprochen, daß den Hausverwalter die Gehilfenhaftung sogar gegenüber dem Mieter eines Wohnungseigentümers treffe, weil der

Hausverwaltungsvertrag als Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter angesehen werde (1 Ob 529/94). Diese Grundsätze müßten aber auch auf die Haftung der Hausverwaltung gegenüber einem beauftragenden Miteigentümer angewendet werden.

Der Oberste Gerichtshof tritt der ausführlich begründeten Rechtsmeinung des Berufungsgerichtes bei.

Voranzuschicken ist, daß der Sachverhalt, der der zur Begründung der Zulässigkeit der Revision angeführte Entscheidung 1 Ob 529/94 (= SZ 67/40 = ImmZ 1994, 490 = MietSlg 46.176/8 = WoBI 1994/255) zugrundelag, mit dem hier zu beurteilenden nicht verglichen werden kann. Bei dem dort zu behandelnden Sachverhalt wurde zwar in Ablehnung der Entscheidung SZ 62/173 der Vertrag zwischen den Miteigentümern und dem Hausverwalter als ein solcher mit Schutzwirkungen zugunsten Dritter, also auch zugunsten eines Mieters einer Eigentumswohnung, qualifiziert. Daraus ist aber für die Revisionswerber nichts zu gewinnen, weil die Haftung der dort beklagten Hausverwaltung ausdrücklich mit einem von ihr zu vertretenden Organisationsverschulden begründet wurde. Der von ihr beauftragten Hausbesorgerin war es nämlich nicht möglich, innerhalb der ihr zur Verfügung stehenden Zeit die Wohnhausanlage ordnungsgemäß zu betreuen. Ein solches Verschulden ist hier aber nicht hervorgekommen.

Wie bereits vom Berufungsgericht dargelegt, ist der von den Miteigentümern einer Liegenschaft bestimmte gemeinsame Verwalter befugt und verpflichtet, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, zu besorgen (Würth in Rummel2 Rz 4 zu § 17 WEG). Er ist dabei an (ordnungsgemäß beschlossene und nicht gesetzwidrige) Weisungen der Mehrheit sowie an die Vorschriften des WEG gebunden. Er ist direkter Stellvertreter aller Wohnungseigentümer; die Verträge als "Hausverwalter" werden daher im Namen der Miteigentümer geschlossen (Würth aaO Rz 3 zu § 17 WEG). Der Vertrag des Hausverwalters mit Hauseigentümern ist regelmäßig ein Bevollmächtigungsvertrag (Strasser in Rummel2 Rz 29 zu § 1002). Er ist daher verpflichtet, alles was eine Hausverwaltung erfordert und was gewöhnlich damit verbunden ist, zu veranlassen (Strasser in Rummel2 Rz 9 zu §§ 1027 bis 1033). Wie bereits vom Berufungsgericht dargelegt, ist der von den Miteigentümern einer Liegenschaft bestimmte gemeinsame Verwalter befugt und verpflichtet, im Rahmen der ordentlichen Verwaltung alle Maßnahmen, die zur Erhaltung und Verwaltung des gemeinsamen Gutes dienen, zu besorgen (Würth in Rummel2 Rz 4 zu Paragraph 17, WEG). Er ist dabei an (ordnungsgemäß beschlossene und nicht gesetzwidrige) Weisungen der Mehrheit sowie an die Vorschriften des WEG gebunden. Er ist direkter Stellvertreter aller Wohnungseigentümer; die Verträge als "Hausverwalter" werden daher im Namen der Miteigentümer geschlossen (Würth aaO Rz 3 zu Paragraph 17, WEG). Der Vertrag des Hausverwalters mit Hauseigentümern ist regelmäßig ein Bevollmächtigungsvertrag (Strasser in Rummel2 Rz 29 zu Paragraph 1002,). Er ist daher verpflichtet, alles was eine Hausverwaltung erfordert und was gewöhnlich damit verbunden ist, zu veranlassen (Strasser in Rummel2 Rz 9 zu Paragraphen 1027 bis 1033).

Zutreffend hat das Berufungsgericht nun darauf hingewiesen, daß die den Hausverwalter treffende Geschäftsbesorgungspflicht keine Haftung für den Erfolg übernommener Besorgungen, auch nicht im Falle des § 1010 Satz 1 ABGB, umfaßt, es sei denn, der Erfolg wäre vom Geschäftsbesorger versprochen worden. Im vorliegenden Fall wurde weder behauptet noch unter Beweis gestellt, daß die beklagte Hausverwaltung mit der selbständigen Durchführung der erforderlichen Winterbetreuung der Wohnhausanlage beauftragt wurde. Sie war berechtigt, die erforderliche Winterbetreuung durch ein Unternehmen durchführen zu lassen. In diesem Fall trifft sie nur ein allfälliges Auswahlverschulden und unter Umständen die Pflicht, den Substituten ausreichend zu informieren und bezüglich seiner Tätigkeit eine gewisse begleitende Kontrolle auszuüben. Zutreffend hat das Berufungsgericht nun darauf hingewiesen, daß die den Hausverwalter treffende Geschäftsbesorgungspflicht keine Haftung für den Erfolg übernommener Besorgungen, auch nicht im Falle des Paragraph 1010, Satz 1 ABGB, umfaßt, es sei denn, der Erfolg wäre vom Geschäftsbesorger versprochen worden. Im vorliegenden Fall wurde weder behauptet noch unter Beweis gestellt, daß die beklagte Hausverwaltung mit der selbständigen Durchführung der erforderlichen Winterbetreuung der Wohnhausanlage beauftragt wurde. Sie war berechtigt, die erforderliche Winterbetreuung durch ein Unternehmen durchführen zu lassen. In diesem Fall trifft sie nur ein allfälliges Auswahlverschulden und unter Umständen die Pflicht, den Substituten ausreichend zu informieren und bezüglich seiner Tätigkeit eine gewisse begleitende Kontrolle auszuüben.

Da im vorliegenden Fall im Namen der Hausverwaltung, also für die Miteigentümer ein selbständiges Unternehmen mit der Winterbetreuung beauftragt wurde, kann der beklagten Hausverwaltung weder ein Auswahl- noch ein Überwachungsverschulden vorgeworfen werden und ist deren Haftung (im Gegensatz zur Entscheidung SZ 67/40) zu

verneinen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Zur Revision des Beklagten Erik L*****:

Der Frage, ob der Beklagte die ihm übertragenen Pflichten ordnungsgemäß erfüllte, kommt keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Eine für die Revisionszulässigkeit erforderliche krasse Fehlbeurteilung liegt nicht vor (vgl. RZ 1994/54 ua). Der Frage, ob der Beklagte die ihm übertragenen Pflichten ordnungsgemäß erfüllte, kommt keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Eine für die Revisionszulässigkeit erforderliche krasse Fehlbeurteilung liegt nicht vor (vergleiche RZ 1994/54 ua).

Dem Zweitbeklagten stehen Kosten für die Revisionsbeantwortung gemäß der §§ 40, 50 ZPO nicht zu, weil er darin auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat. Dem Zweitbeklagten stehen Kosten für die Revisionsbeantwortung gemäß der Paragraphen 40,, 50 ZPO nicht zu, weil er darin auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen hat.

Anmerkung

E47769 02A00066

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0020OB00006.96.0925.000

Dokumentnummer

JJT_19970925_OGH0002_0020OB00006_9600000_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