



Wohnungseigentum: Passivlegitimation der Eigentümergemeinschaft für Bauwerkshaftung, Wegehalterhaftung und Verletzung von Verkehrssicherungspflichten

Der OGH stellte in einer aktuellen Entscheidung (5 Ob 261/08f) erneut klar, dass im Wohnungseigentum Bauwerkshaftung, Wegehalterhaftung und Verkehrssicherungspflichten bei der Eigentümergemeinschaft angesiedelt sind. Eine Haftung der Mit- und Wohnungseigentümer scheidet daher aus.

Sachverhalt:

Verfahrensgegenständlich waren Schadenersatzansprüche einer Klägerin aufgrund ihres Sturzes wegen eines ca 20cm über dem Boden aus der Fassade eines Wohnungseigentumshauses herausragenden Eisens. Beklagt wurden die Mit- und Wohnungseigentümer der betreffenden Liegenschaft.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Der OGH hat bereits klargestellt, dass **für deliktische Schadenersatzansprüche nach § 1319 ABGB die Eigentümergemeinschaft haftet** (5 Ob 291/01g und 5 Ob 119/04t). **Das selbe Ergebnis erzielt der OGH bei der Wegehalterhaftung nach § 1319a ABGB** (5 Ob 283/99z).

Ansatzpunkt für diese Haftung ist, dass die **Erhaltung des gemeinschaftlichen Objekts zur Verwaltung im Sinn des** (nunmehr) **§ 18 Abs 1 WEG gehört**, der Eigentümergemeinschaft in diesen Angelegenheiten Rechtspersönlichkeit zukommt und sie für Schäden aus Handlungen oder Unterlassungen ihrer Repräsentanten (in der Regel also des Verwalters) haftet (5 Ob 335/99x; 5 Ob 291/01g; 5 Ob 173/02f; 5 Ob 119/04t; 5 Ob 206/07s).

Soweit die Klägerin als Anspruchsgrund für eine Haftung eine Verletzung von **Verkehrssicherungspflichten** (Ingerenzprinzip) meint, so **sind auch diese der Verwaltung der Liegenschaft (§ 18 Abs 1 WEG) zuzuordnen**. Die Frage nach der ausschließlichen Passivlegitimation der Eigentümergemeinschaft in derartigen Haftungsfällen lässt sich durch die bestehende höchstgerichtliche Judikatur beantworten.

(Die Revision der Klägerin gegen die Abweisung der Klage mangels Passivlegitimation der Mit- und Wohnungseigentümer wurde als unzulässig zurückgewiesen).

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at