

4. Sankt Wolfgang Tage

Bauschaden und Verwalterhaftung

Dr. Roland Weinrauch, LL.M. (NYU)

Inhalt

- Grundlagen der Haftung
- Bauschaden
- Haftungsfalle Bearbeitung von Bauschäden
- Haftungsfalle Gebäudeversicherung
- Fallbeispiel

Grundsätze zivilrechtlicher Verantwortung

- Tatbestand
 - Verhalten ist Ursache für den Schaden
 - Meist ein aktives Tun, kann auch ein Unterlassen sein, wenn eine Pflicht zum Handeln besteht
 - Kausalität – Kann ich das Verhalten wegdenken (dazudenken), ohne dass die Folge eingetreten wäre?
- Rechtswidrigkeit
 - Eingriff in fremde Rechte ist Indiz
 - Ausnahmen (Notwehr, rechtfertigender Notstand)

Grundsätze zivilrechtlicher Verantwortung

- Verschulden
 - Vorwerfbarkeit
 - Verschuldensformen
 - Vorsatz
 - Fahrlässigkeit
 - Beweislastumkehr bei Vertrag (§ 1298 ABGB)

Grundsätze zivilrechtlicher Verantwortung

- Fahrlässigkeit
 - Leichte: Wer ein Verhalten setzt, das gelegentlich auch einem sorgfältigen Menschen unterläuft
 - Grobe: Wer ein Verhalten setzt, das einem ordentlichen Menschen in dieser Situation niemals unterlaufen würde, also eine ungewöhnliche und auffallende Sorglosigkeit. Die einen Schaden vorhersehbar wahrscheinlich macht.

Bauschaden bzw. Gebäudeschaden

- Unterscheidung welcher Schaden führt zur Frage ob es sich um Versicherungsthema handelt und wer Anspruchsgegner sein kann
- Haftung als Verwalter Frage der Eigentümerrolle, wobei Schädigungen Dritter relevant sein können (Beispiel Garagenthema)

Haftungsfalle Bauschaden

- Schaden aus Errichtungsphase vs. Schaden aus Verwaltungsphase
- Unterscheidung Gewährleistung/Schadenersatz (Haftungsfonds; Verjährung)
- Planungsfehler/Mangelhafte Bauaufsicht
- Konkurs der Baufirma (Auswahlkriterium)

Haftungsfalle Versicherung

- Fehler beim Vertragsabschluss
- Fehler während der Laufzeit
- Fehler bei der Schadenabwicklung

Fehler beim Vertragsabschluss

- Richtig versichert?
- Typische relevante Versicherungen:
 - Gebäudebündelversicherung
 - Rechtsschutzversicherung
 - Haftpflichtversicherung des Dritten Schädigers
 - Eigene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung
 - Bauherrenhaftpflicht
 - Bauwesenversicherung

Gebäudeversicherung

- **Feuer:** Zusatzklausel für indirekte Blitzschlag, Schäden an Zäunen und Einfriedungen nötig.
- **Sturm:** Zusatzklausel für freistehende Solaranlagen, Glasdächer, Verglasungen, Überschwemmungen, Muren, Erdbeben.

Gebäudeversicherung

- **Leitungswasser:** Zusatzklausel ist nötig für Korrosionsschäden, Schäden an angeschlossenen Einrichtungen und Armaturen sowie Kosten für die Behebung von Dichtungsmängeln und Verstopfung, Zuleitungsrohre außerhalb des Gebäudes auf und außerhalb des Versicherungsgrundstückes, Fußbodenheizung, Solaranlagen, Schwimmbecken.

Fehler beim Vertragsabschluss

- Vermittlung
 - Direktvertrieb
 - Selbständiger Vertrieb
- Vermittlerpflichten
- Haftungsfolgen
- Typische Fehler
 - Prämienschaden
 - Unterversicherung
 - Marktübliche Zusatzdeckungen

Fehler während der Laufzeit

- Prämienverzug
- Überprüfung des Produktes
 - Prämienschaden
 - Deckungsschaden
- Änderungen:
 - Jeder Um- und Zubau, sonst Unterversicherung

Fehler bei der Schadenabwicklung

- Die richtige Schadenmeldung (A! Betrug)
- „der Versicherungssachverständige“
- Falsche Beurteilung
- Übersehen von Leistungspositionen
- Globalabfindung
- Fristen
 - Allgemeine Verjährung
 - Qualifizierte Ablehnung
 - Sonderverjährung

Fall

- BT versichert gegen Leitungswasserschaden. Für Käufer wird Zusage nach § 40 Abs 2 WEG angemerkt. Übergabe ist bereits erfolgt. Da bei WC Spülung kein Wasser fließt, dreht Käufer den Absperrhahn im Badezimmer auf und vergißt ihn wieder zuzudrehen. Beim Verlassen der Wohnung noch immer kein Wasser. Keine Verständigung von HV oder Installateur. Ursache gefrorene Hauptwasserleitung zum Haus. Diese wird nach Verlassen aufgetaut. Dadurch trat Wasser in der Wohnung aus und überschwemmte das Stiegenhaus und andere Wohnungen. Kann sich die Gebäudeversicherung am Käufer regressieren?

Fall - Auflösung

- Eigentümergeinschaft tritt analog § 69 VersVG in die Recht und Pflichten des ursprünglichen Alleineigentümers ein;
- Stellung WE Bewerber entspricht Käufer nach Übergabe vor Eintragung;
- Regress nur unter Voraussetzungen des § 61 VersVG

Danke für die Aufmerksamkeit!

Fragen?

kanzlei@anwaltei.at