



Haftungsproblematik für Winterdienstleister

Alle Jahre wieder ist auch das Thema „Winterdienst“ für Hausverwaltungen und Eigentümer, aber auch Dienstleister schnell präsent. Und damit einhergehend Probleme und Fragen zur Haftung im Fall der Fälle.

TEXT Erika Hofbauer

Grundsätzlich ist sehr viel gesetzlich geregelt, natürlich auch die Angelegenheiten der wintersicheren Gebäude und angrenzenden Flächen. Robert

Kletzander, Prokurist der Dimmi Hausbetreuung: „Prinzipiell gilt für öffentliche Räumlichkeiten wie z.B. den Gehsteig bundesweit der §93 StVO, sowie in Wien die Winterdienstverordnung 2003 sowie deren Novelle 2011. Für die Innenflächen wie z.B. Zugangswege gilt der §1319a ABGB. Dementsprechend sollte der Auftraggeber bereits bei seiner Anfrage bekanntgeben, welche Haftung er übertragen möchte.“ Das daraus folgende Angebot müsse möglichst detailliert wiedergeben, welche Flächen umfasst sind, sodass der Auftraggeber diese auch nachvollziehen könne. Im Optimalfall liege dem Angebot auch ein Räum-Plan bei, um Unklarheiten auszuschließen: „Flächenaufstellungen ohne Maße lassen im Haftungsfall Spielraum für allerlei Interpretationen und sind daher nicht zu empfehlen“, so Kletzander.

Aus Sicht der Hauseigentümer sieht Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB), noch weitere Aspekte im Zusammenhang mit Haftungsfragen: „Das betrifft einerseits eine ausreichend konkretisierte Festlegung der vertraglichen Pflichten des Winterdienstleisters, um Fragen und in der Folge auch Streitigkeiten hinsichtlich des Umfangs der übertragenen Arbeiten zu vermeiden. In Betracht kommt auch ein etwaiger Regress des Eigentümers gegenüber dem Winterdienstunternehmen im Falle einer Schadenersatzleistung durch den Eigentümer.“ Einem Eigentümer sei dringend geraten, ein Unternehmen, bei dem verschiedene Fragen nicht zweifelsfrei geklärt sind, nicht zu beauftragen, so Prunbauer. Ähnlich sieht dies auch Dagmar Lehner, Juristin in der Rechtsabteilung des Kuratoriums für Verkehrssicherheit (KFV): „Zentrale Haftungsfragen, die sich immer wieder stellen, sind:

- ▶ Was genau ist vertraglich vereinbart worden (Räumung nur bei Bedarf, in einem bestimmten Zeitraum, Kontrolle, ...)?



texcare
international

6.–9.11.2024
Frankfurt am Main

**Impulsgeber. Inspirationsquelle.
Networking-Plattform.**

Die Texcare meldet sich zurück – mit Lösungen für alle Bereiche der modernen Textilpflege. Endlich wieder Neuheiten sehen und Kontakte pflegen. **Seien Sie dabei! www.texcare.com**

info-ahk@austria.messefrankfurt.com
Tel. +43 1 545 14 17 39



Flächenaufstellungen ohne Maße lassen im Haftungsfall Spielraum für allerlei Interpretationen und sind daher nicht zu empfehlen.

Robert Kletzander, Prokurist der Dimmi Hausbetreuung

Kommt es zu einem Schadenfall: War die zu räumende Fläche (zB Gehsteig) in einem so mangelhaften Zustand, dass daraus eine Haftung resultiert?

- ▶ Wenn ja - Welcher Grad des Verschuldens ist gegeben (leichte/grobe Fahrlässigkeit - Vorsatz)?

Für Dimmi-Prokurist Kletzander sind auch noch weitere Punkte im Zusammenhang mit etwaigen Haftungsfragen bei winterlichen Verhältnissen zu beachten: „Der §93 StVO teilt sich in mehrere Abschnitte, wovon Absatz 2 besonders erwähnenswert ist: hier geht es um die Entfernung von Gefahrenquellen aus dem Dachbereich der Liegenschaft wie beispielsweise Dachlawinen. In der Praxis verfügen die Winterdienstunternehmen selten über die Möglichkeit, Dächer mit eigenem Personal abzuschaukeln,

und über Drittfirmen, z.B. einem Dachdecker, ist eine zeitnahe Beseitigung meist nicht möglich. Es hat sich daher die Aufstellung von Warnstangen etabliert, die im Bedarfsfall an der Fassade montiert werden, um andere Verkehrsteilnehmer auf eine Gefahrenquelle hinzuweisen. In der Regel firmiert diese Leistung als ‚Tauwetterkontrolle‘, da dabei auch Eisbildungen am Gehsteig entfernt werden. Der Auftraggeber sollte diese Leistung bei seinem Winterdienstunternehmen hinterfragen, insbesondere wie die dauerhafte Befestigung der Warnstangen bis zu deren Entfernung gewährleistet ist und ob diese Leistung nachweisbar erfolgt.“ Was auch wesentlich ist: Im Zuge der Feinstaubthematik hat die Stadt Wien bereits 2003 verordnet, dass der Streusplitt eingekehrt werden muss, wenn er nicht mehr erforderlich ist. Kletzander: „Verstöße dagegen werden mit Bußgeldern geahndet. Deshalb ist es wichtig, dass der Winterbetreuungsvertrag sämtliche Zwischenkehrungen beinhaltet.“ Bei Fragen der Haftung, so der Dimmi-Prokurist weiter, sei letztlich entscheidend, ob die Anrainerverpflichtung des Eigentümers an einen „tüchtigen Erfüllungsgehilfen“ übertragen wurde. Sollte dieser seinen Verpflichtungen offensichtlich nicht nachkommen, bleibe die Haftung trotz Vertrag beim Anrainer. Dieser habe Ersatzvornahmen zu organisieren, die er bei seinem Vertragspartner regressieren könne.

SCHWIERIGE RECHTSPRECHUNG

Freilich treten – gesetzliche Regelung hin oder her – immer wieder Situationen auf, in denen Haftungsfragen oft nicht ganz eindeutig zu erkennen sind. Welche Probleme ergeben sich, wo vordergründig bzw. laut Gesetz „alles klar geregelt“ ist, aber in der Praxis doch anders entschieden wurde? Dimmi-Prokurist Kletzander: „Der Winterdienst ist lt. §93 StVO zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr zu erfüllen. Das bedeutet jedoch nicht, dass es ab 22:01 Uhr keine Haftung bei ungeräumten Gehsteigen gibt. Die Haftung geht darüber hinaus, wenn beispielsweise ein Sturz auf eine vorangegangene Nichträumung zurückzuführen ist. Allerdings ist hier das Schneefall-Ende zu berücksichtigen, da dem Unternehmen Zeit zur Räumung eingeräumt werden muss. Obacht geben muss man, so Markus Gilli, Vertriebs-Geschäftsführer beim Maschinenring, bei defekten Dachrinnen, die eine Eisbildung verursachen: „Hier besteht Hinweispflicht von Seiten des Liegenschaftseigentümer, aber auch die Behebung des Schadens. Natürlich ist der Winterdienstleister auch verpflichtet, solche Situationen dem Liegenschaftseigentümer zu melden.“ Ähnlich verhalte es sich bei Unebenheiten oder

Vertiefungen auf Verkehrsflächen bzw. Gehwegen: Auch hier bestehe Hinweispflicht von Seiten des Liegenschaftseigentümers, aber auch die Pflicht zur Behebung des Schadens.

Für KFV-Juristin Lehner kann es dann zu Unklarheiten kommen, wenn beispielsweise ein Weg unerlaubt benutzt wird, es also Hinweisschilder gab, die die Benutzung eigentlich verbieten. Ist dann die Haftung (des Wegehalters oder eines Dienstleisters) automatisch ausgeschlossen? Hier kommt ein deutliches „Ja“, und die Juristin erläutert die Problematik:

- ▶ Führen Schilder wie z.B. „Betreten auf eigene Gefahr“ zu einem Haftungsausschluss? Das ist die weit verbreitete - praktische - Ansicht. Laut Rechtsprechung sind solche Schilder nicht ausreichend, um sich aus einer Haftung zu lösen.

Einem Eigentümer ist dringend angeraten, ein Unternehmen, bei dem verschiedene Fragen nicht zweifelsfrei geklärt sind, nicht zu beauftragen.

Gebäudereinigung. Autonom. Effizient.

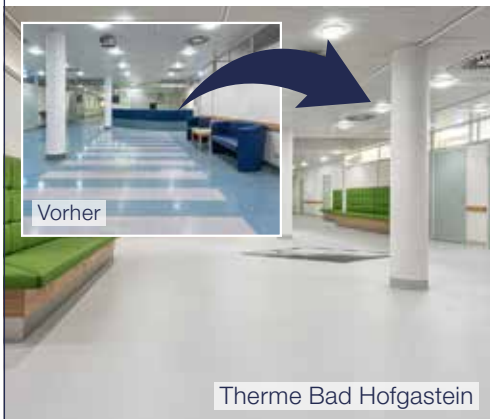
Die Gausium-Palette: Branchenführend in Sensorik und KI-Navigation mit hoher Reinigungsleistung.





BODEN- ERNEUERUNG MAL ANDERS

- Nachhaltige Geschäftsmöglichkeit & Kundenbindung
- Wesentlich vereinfachte Reinigung
- Enorm erhöhte Widerstandsfähigkeit des Bodenbelags
- Erfüllt die Kriterien der TRBA 250



Mehr Infos:



Bona[®]



Bei defekten Dachrinnen besteht Hinweispflicht von Seiten des Liegenschaftseigentümers, aber auch die Behebung des Schadens.

Markus Gilli, Vertriebs-Geschäftsführer Maschinenring

- ▶ Gleiches gilt für die Kundmachung von Öffnungszeiten (beispielsweise am Supermarktparkplatz). Das würde nicht ausreichen als Hinweis, dass außerhalb der Öffnungszeiten nicht geräumt wird, eine zusätzliche Abschränkung ist nötig.
- ▶ Generell gilt zur Rechtsprechung: Es mag der Eindruck entstehen, dass zwei vermeintlich gleiche Sachverhalte anders entschieden werden. Jedoch: jede Entscheidung eines Gerichts ist eine Einzelfallentscheidung unter Anbetracht aller Umstände. Daher können zwei vermeintlich idente Schadenfälle anders entschieden werden, weil z.B. unterschiedliche örtliche oder witterungsbedingte Umstände gegeben waren.

AUCH EIGENVERANTWORTUNG ZÄHLT

Apropos Rechtsprechung: Man hört immer wieder, dass Gerichte in ihrer Rechtsprechung dazu tendieren, Verträge zwischen Liegenschaftseigentümer und Winterdienstleister nicht automatisch auch als Vertrag gegenüber z.B. Mietern anzusehen (und daher keine Haftungsansprüche von Mietern zu Winterdienstleistern besteht - Stichwort Eigenverantwortung). Wie sieht es hierzu im Alltag von Eigentümern und Dienstleistern aus? Robert Kletzander von der Hausbetreuung Dimmi: „Wir haben zum Glück sehr wenige Rechtsfälle, sodass ich hier wenig dazu sagen kann. Hinsichtlich Eigenverantwortung werden aber - soweit ich weiß - vor Gericht die Umstände, die zum Schadensereignis beigetragen haben, hinterfragt. War ein Fußweg trotz schlechter Witterung unbedingt erforderlich? Gab es die Möglichkeit, der Gefahrenquelle auszuweichen? Welches Schuhwerk wurde getragen?“ Für ÖHGB-Präsident Prunbauer stellt sich die Sachlage so dar: „Der Mieter steht in einem vertraglichen Verhältnis zum Vermieter, aber nicht zum Winterdienstunternehmen. Während der Vermieter dem Mieter gegenüber vertraglich haftet - wegen Verletzung nebenvertraglicher Schutz- und Sorgfaltspflichten aus dem Mietvertrag -, tritt bei Beauftragung eines Winterdienstunternehmens dieses an die Stelle des streupflichtigen Anrainers, siehe auch § 93 Abs 5 StVO.“ Demnach haftet der Unternehmer, der den Winterdienst übernommen hat, für das Verschulden der Gehilfen im Rahmen der Besorgungsgehil-

Zwei vermeintlich idente Schadenfälle können anders entschieden werden, weil z.B. unterschiedliche örtliche oder witterungsbedingte Umstände gegeben waren.



ECOLAB[®]
PROTECTING WHAT'S VITAL™

WIR STELLEN VOR

MAXX Synbiotic



NEU

Die einzigartige Symbiose aus Pro- und Präbiotika bringt den entscheidenden Unterschied: Schnellere Wirkung + länger geschützt

-  **Effizienter Umgang mit Ressourcen**
-  **Hartnäckig gegen Gerüche**
-  **Schont den Planeten**
-  **Wissenschaftlich fundiert**



Die Zukunft der Reinigung – demnächst verfügbar!
Hier auf die Warteliste eintragen ...

Tel.: +43 (0) 171 52550 • Mail: orderdesk@ecolab.com
Web: www.ecolab.com

© 2024 ECOLAB™ USA Inc. All rights reserved.



**Maßgeschneiderte
Lösungen
mit System!**

**KIEHL Chemie
und Reinigungswagen
von PPS Pfennig.**



Brema Handelsges. m. b. H
Professional Cleaning Equipment
Basco Business Center
Harter Strasse 1 · A-8053 Graz
Tel.: +43 0316 27 18 00 - 0
Fax: +43 0316 27 18 00 - 18
office@brema.at · www.brema.at



Der Mieter steht in einem vertraglichen Verhältnis zum Vermieter, aber nicht zum Winterdienstunternehmen.

Martin Prunbauer, Präsident des Österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes (ÖHGB)

fenhaftung. Darüber hinaus, so Prunbauer, darf nicht übersehen werden, dass dem Liegenschaftseigentümer auch bei Beauftragung eines Winterdienstunternehmens die Haftung für ein Auswahlverschulden, Organisations- und Überwachungsverschulden trifft: „Dazu werden auch dritte Personen, etwa die zur Hausgemeinschaft des Mieters gehörenden Personen, Familienangehörige und Hausangestellte gezählt. Nicht erfasst sind kurzweilig anwesende Personen, wie z.B. Handwerker, Lieferanten oder Besucher.“ Auch die gesetzlich geregelte Räumspflicht zwischen 6:00 und 22:00 Uhr dürfe nicht allzu eng gesehen werden, gibt der Rechtsexperte zu Bedenken: „So hat der OGH schon in der Entscheidung 2 Ob 78/08x festgehalten, dass aus einem Zeitungs-Abo-Vertrag erließende Schutz- und Sorgfaltspflichten bestehen und sich eine Räumspflicht auch außerhalb dieser Zeiten ergeben kann.“ Zusammengefasst sollte man bei Beauftragung von Winterdienstunternehmen auch die besonderen Umstände des Einzelfalles berücksichtigen, so Prunbauer.

KEINE AUTOMATISCHE HAFTUNG

Für die Konstellation Eigentümer – Dienstleister – Mieter gilt, so KfV-Juristin Lehner, die Besonderheit, dass sich die Vorteile des Vertrages (Räumungspflicht) auf den Mieter als so genannten „Dritten“ beziehen: „Solche Verträge werden als Verträge zugunsten Dritter bezeichnet. § 93 Abs 5 StVO bestimmt genau in diesem Sinn: Der Dienstleister tritt hinsichtlich der Verpflichtungen aus dem Vertrag an die Stelle des Eigentümers.“ Hinsichtlich der „Eigenverantwortung“ sieht Lehner diese unabhängig von zugrundeliegenden Vertragsverhältnissen: „Es wird von jedem Menschen verlangt, dass er „vor seine eigenen Füße schaut“. War eine rechtzeitige Räumung nicht zumutbar, z.B. im Falle eines unvorhersehbaren Blitzeises, geht der Mieter trotzdem außer Haus und stürzt, führt das nicht automatisch zu einer Haftung. Hier wird vom Mieter Eigenverantwortung verlangt. Unter Umständen kommt es zu einer Schadensteilung.“

Es wird von jedem Menschen verlangt, dass er vor seine eigenen Füße schaut.

DEISS

A SUND GROUP COMPANY

**DEISS HEISST:
STARKE LEISTUNG
FÜR DIE UMWELT.**

Mit innovativen Hochleistungspolymeren für 30 % weniger CO₂.
Made in Germany.



WICHTIGE ZUKUNFTSFRAGEN

Worauf müssen sich Winterdienstleister in Zukunft verstärkt einstellen? Robert Kletzander, Prokurist der Dimmi Hausbetreuung: „Da heute jeder ein Smartphone besitzt und die Unfallstelle fotografieren kann, ist es wichtig, dass auch die erbrachte Leistung mittels Fotos dokumentiert wird. Bei entsprechender Witterung ist eine vorangegangene Räumung oft nicht mehr erkennbar, was zu einem Erklärungsnotstand führen kann. Bei uns werden z.B. sämtliche Einsätze mit Fotos von jeder Räumfläche in Echtzeit dokumentiert, sodass die Auftraggeber in Haftungsfragen abgesichert sind.“ Für ÖHGB-Präsident Prunbauer wird die Zukunft der Winter-

dienstleister maßgeblich davon abhängen, welche Zusagen einem Auftraggeber erteilt werden, welche konkreten Verträge zur Anwendung gelangen und welche Eigenverpflichtungen übernommen werden: „Unabdingbar ist vorausgesetzt, dass Winterdienstunternehmen über die entsprechenden Personalressourcen, Betriebsmittel und Versicherungen verfügen.“ Für KFV-Juristin Lehner wird auch künftig immer gefragt sein: „Was ist dem Räumungsunternehmen zumutbar, und wurde alles Zumutbare eingehalten? Empfehlenswert für Winterdienstleister ist, eine möglichst umfassende Dokumentation ihrer Leistung z.B. Streu- und Einsatzpläne zu haben, sodass bei etwaigen Haftungsfragen die Beweisbarkeit gegeben ist.“ Laut Maschinenring-Vertriebsgeschäftsführer Gilli wird die

Haftung für Winterdienstleister

Der Eigentümer kann die ihn nach der StVO treffende „Streu- und Räumpflichten“ an ein Winterdienstunternehmen übertragen und haftet dann bei Verletzung der „Streu- und Räumpflichten“ geschädigten Personen für seine Besorgungshelfen zivilrechtlich gemäß § 1315 ABGB. Diese Haftung tritt dann ein, wenn er sich einer grundsätzlichen untüchtigen Person bedient („Auswahlverschulden“) oder deren Tätigkeit nicht angemessen kontrolliert („Organisations- und Überwachungsverschulden“). Freilich ist davon auszugehen, dass sich ein Eigentümer im Fall einer Haftung an dem Winterdienstunternehmen regressieren wird. Ein Winterdienstunternehmen, das Leistungen zusagt, haftet für deren ordnungsgemäße Erfüllung und wird bei Eintritt eines Schadens schadenersatzpflichtig.

Steht die geschädigte Person zum Liegenschaftseigentümer in einer rechtlichen Beziehung - so wie ein Mieter nach Maßgabe des Mietvertrages - so kommt bei Verletzung der Streu- und Räumpflichten ein vertraglicher Haftungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter wegen Verletzung nebenvertraglicher Schutz- und Sorgfaltspflichten aus dem Mietvertrag in Betracht. Der Liegenschaftseigentümer kann sich nicht grundsätzlich entlasten, ein Winterdienstunternehmen beauftragt zu haben. Er haftet im Fall der Beauftragung eines Winterdienstunternehmens im Wege der Erfüllungsgehilfen-

haftung nach § 1313 a ABGB für das Verschulden des Winterdienstunternehmens wie für sein eigenes. Auf ein eigenes Verschulden des Liegenschaftseigentümers kommt es in diesem Fall also gar nicht an. Dem Eigentümer ist aber anzuraten, sich in diesem Fall beim Winterdienstunternehmen zu regressieren.

Bei der Beauftragung von Unternehmen zur Besorgung des Winterdienstes ist daher auf eine ausreichend klar bestimmte vertragliche Formulierung zu achten, um Fragen und in der Folge auch Streitigkeiten hinsichtlich des Umfangs der übertragenen Arbeiten zu vermeiden. Dazu gehören vertragliche Vereinbarungen betreffend den zeitlich zumutbaren Rahmen in Bezug auf den Beginn der Streu- und Räumungspflichten, der Tauwetterkontrolle, aber auch Vereinbarungen betreffend Entfernung von Dachlawinen, die nicht routinemäßig Gegenstand Betreuungspflicht des Winterdienstunternehmens darstellen. Diesbezüglich wird in der Mehrzahl der Fälle oft ein Dachdecker oder Spengler mit der Entfernung der Dachlawinen betraut. Der ÖHGB empfiehlt beispielsweise in der Beratung den Liegenschaftseigentümern, sich genau über die konkret übernommenen Pflichten durch das Winterdienstunternehmen aufklären zu lassen. Diese übernommenen Pflichten müssen in einem solchen Vertrag deutlich und zweifelsfrei festgelegt werden.

Quelle: ÖHGB



Empfehlenswert für Winterdienstleister ist eine möglichst umfassende Dokumentation ihrer Leistung, sodass bei etwaigen Haftungsfragen die Beweisbarkeit gegeben ist.

Dagmar Lehner, Juristin in der Rechtsabteilung des Kuratoriums für Verkehrssicherheit (KFV)

Arbeit nicht weniger werden: „Der Hauptgrund der Auslagerung des Winterdienstes ist die Übergabe der Haftung an den Winterdienstleister. Diese wird sich auch in Zukunft nicht ändern. Auch viele Wohnhausgenossenschaften haben wenig Überblick über die Flächen, die zum Eigentum gehören. Hier sind diese gefordert, diese Flächen genau zu erheben oder erheben zu lassen und zu definieren, um dem Winterdienstleister genaue Anweisungen geben zu können. Darüber hinaus gewinnt der Einsatz von richtigem Streumaterial in Zukunft noch mehr an Bedeutung, um eventuelle Schäden an Materialien wie Hausfassaden, Geländer oder Stiegen zu vermeiden.“ ■

Numatic Scheuersaugmaschinen

Effizient und nachhaltig

Aktion

**NX
1K**



**NX
300**



Die batteriebetriebenen **NX300** (4 Jahre Akku- und Motorgarantie) und **NX1K** (8 Jahre Akkugarantie) Scheuersaugmaschinen liefern beeindruckende Reinigungsergebnisse – jederzeit und überall.

Mit unserer aktuellen **Numatic Scheuersaugmaschinen-Aktion** nicht nur sparen, sondern auch effektiv und nachhaltig reinigen.

Zu all unseren Aktionsprodukten erhalten Sie einen **Henry Quick Akku-Staubsauger kostenlos** dazu.

Gültig vom 01.10.2024 bis 31.01.2025



Vertrieb über:

sigron

Numatic
Performance You Can trust