

# Gewährleistung & Schadenersatz im Wohnungseigentum



Immobilien

Voraussetzungen für die wirksame Durchsetzung von Ansprüchen  
im Wohnungseigentum (Aktiv-/Passivlegitimation)



Mag. RECHBERGER  
Rechtsanwalt



14. Juni 2019, Wien  
19. Juni 2020, Wien  
jeweils von 9.00 – 13.00 Uhr



**ARS**  
AKADEMIE  
FÜR RECHT,  
STEUERN &  
WIRTSCHAFT

Von den Besten lernen.

### IHR NUTZEN

Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüche im Wohnungseigentum erfordern in der Praxis häufig eine gerichtliche Geltendmachung. Damit nicht der/die „Falsche“ als KlägerIn auftritt oder geklagt wird, nicht „zu viel“ eingeklagt wird und um zu klären, wann eine erfolgreiche Geltendmachung eine Beschlussfassung der EigentümerInnengemeinschaft erfordert, ist die Kenntnis der diesbezüglich umfangreichen Judikatur notwendig.

Das Seminar setzt an der Schnittstelle von Wohnungseigentumsrecht und Allgemeinem Zivil- sowie Zivilprozessrecht an und behandelt die spezifischen Voraussetzungen und die typischen Schwierigkeiten bei der Geltendmachung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen im Wohnungseigentum (v. a. was Baumängel sowie Sach- und Personenschäden betrifft). Es werden unrichtige Rechtsstandpunkte bezüglich Aktiv- und Passivlegitimation beleuchtet, die in der Praxis oftmals von beteiligten Personen (Hausverwaltungen, Bauträgern, WohnungseigentümerInnen, RechtsanwältInnen) eingenommen werden und somit für diese ein nicht unerhebliches Haftungsrisiko darstellen. Unser Experte erörtert mit den TeilnehmerInnen außerdem Fragen des Allgemeinen Zivilrechts, die typischerweise im Zusammenhang mit der Geltendmachung derartiger Ansprüche stehen (Verjährungsproblematik, Voraussetzungen für die Wirksamkeit einer Zession, Erfüllungsgehilfenhaftung, Einwand der Unverhältnismäßigkeit der Verbesserung).

**Lernen Sie, welche Voraussetzungen für die wirksame Durchsetzung von Gewährleistungs- und Schadenersatzansprüchen im Wohnungseigentum notwendig sind:**

- gegen Werkunternehmer, Bauträger, StörerInnen / SchädigerInnen etc. (Aktivlegitimation) durch die EigentümerInnen-gemeinschaft bzw. einzelne WohnungseigentümerInnen
- gegen die EigentümerInnengemeinschaft durch geschädigte Dritte oder einzelne WohnungseigentümerInnen
- gegen einzelne WohnungseigentümerInnen / sonstige SchädigerInnen durch die EigentümerInnengemeinschaft (Passivlegitimation)
- gegen die Hausverwaltung durch geschädigte WohnungseigentümerInnen.

### VORTRAGENDER



#### **Mag. Christoph Rechberger**

Seit 2005 selbstständiger Rechtsanwalt in Wien, Tätigkeitsschwerpunkte: Immobilien- und Wohnrecht, Allgemeines Zivil- und Zivilprozessrecht, Gesellschafts- und Unternehmensrecht sowie Stiftungsrecht; davor u. a. bei Fellner Wratzfeld & Partner Rechtsanwälte tätig; umfangreiche Vortrags- und Publikationstätigkeit.

## SEMINARINHALTE

### ■ Abgrenzung ordentliche und außerordentliche Verwaltung am Beispiel Geltendmachung von Gewährleistungs- & Schadenersatzansprüchen

### ■ Abgrenzung Verwaltungsangelegenheiten von Verfügungen

### ■ Geltendmachung von Gewährleistungs- und (vertraglichen) Schadenersatzansprüchen wegen Mängeln an allgemeinen Teilen der Liegenschaft

- Durchsetzung durch den/die einzelne/n WohnungseigentümerIn gegen den Bauträger
  - Erfordernis des Mehrheitsbeschlusses und Ausnahmen
  - Bestimmtheit des Mehrheitsbeschlusses i.Z.m. der Wahl des Gewährleistungsbehelfs
  - Schadenersatzanspruch auf anteiliges Deckungskapital / Vorschuss auf Deckungskapital-Zuspruch fiktiver Sanierungskosten
- Durchsetzung durch die EigentümerInnengemeinschaft in Folge Abtretung
  - Vertragliches Abtretungsmodell nach § 18 Abs. 2 WEG und Judikatur
  - Erfordernis der Annahmeerklärung

### ■ Typische zivilrechtliche und zivilprozessuale Fragestellungen

- Beginn der relativen und absoluten Verjährungsfrist
- Haftung des Bauträgers für das Fehlverhalten von BaumeisterInnen / Generalunternehmer nach § 1313a ABGB

- (Un-)Zulässigkeit des Einwands der Unverhältnismäßigkeit der Verbesserung durch den gewährleistungspflichtigen Bauträger
- Abtretung von Schadenersatzansprüchen durch den/die VoreigentümerIn

### ■ Geltendmachung deliktischer Schadenersatzansprüche

- Geltendmachung deliktischer Schadenersatzansprüche durch die EigentümerInnengemeinschaft gegen den/die SchädigerIn, einzelne WohnungseigentümerInnen, StörerInnen etc.
- Geltendmachung deliktischer Schadenersatzansprüche gegen die EigentümerInnengemeinschaft
  - Verletzung Wegesicherungspflicht / Stürze auf Außenflächen
  - Schadenersatzansprüche gegen die EigG durch den/die einzelne/n WohnungseigentümerIn

## WER MUSS INFORMIERT SEIN

- ✓ Hausverwaltungen
- ✓ Bauträger
- ✓ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaften (Rechts- und Bauabteilungen)
- ✓ WohnungseigentümerInnen
- ✓ Wohnungseigentumsorganisationen
- ✓ Werkunternehmer
- ✓ RechtsanwältInnen und NotarInnen

## TERMINE / IHRE INVESTITION

**Termine** 14. Juni 2019  
ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien

19. Juni 2020  
ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2-4, 1010 Wien

**Uhrzeit** jeweils von 9.00–13.00 Uhr

**Investition** je € 340,-

inkl. Seminarunterlagen, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränken, Pausen-Snack und exkl. 20 % USt. Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eintreffens und nach Maßgabe freier Plätze berücksichtigt. Wir ersuchen Sie, nach Erhalt der Rechnung die Teilnahmegebühr bis zum Seminartermin zu überweisen. Die Rechnung wird per E-Mail versendet. Sollten Sie spezielle Bedürfnisse (Barrierefreiheit, Lebensmittelunverträglichkeiten etc.) haben, geben Sie uns diese bitte bekannt. Irrtümer und Preisänderungen vorbehalten.

## PREISSTAFFELUNG

€ 295,- ab der/dem 3. TeilnehmerIn eines Unternehmens

€ 310,- für die/den 2. TeilnehmerIn eines Unternehmens

€ 340,- für die/den 1. TeilnehmerIn eines Unternehmens

20 %\* für RA-KonzipientInnen, WT-BerufsanwärterInnen, NO-KandidatInnen




Ermäßigungen, Rabatte, Frühbucherbonus etc. sind nicht addierbar! \*Ermäßigung nur gegen Vorlage von Legitimation/Bescheid.

## STORNO

Bitte haben Sie Verständnis, dass bei Stornierungen ab 14 Tage vor Seminarbeginn 50 % des Seminarbetrages, bei Stornierungen oder Nichterscheinen am Veranstaltungstag die volle Gebühr in Rechnung gestellt wird. Bei jeder Stornierung beträgt die Bearbeitungsgebühr € 40,-. Bei einer Umbuchung auf einen Folgetermin bleibt die ursprüngliche Rechnung inkl. der Fälligkeit gültig. Zusätzlich wird eine Gebühr von € 20,- exkl. USt. (ausgenommen am Seminarartag: 15 % Aufschlag) in Rechnung gestellt. Stornierungen können ausschließlich schriftlich entgegengenommen werden! Selbstverständlich können Sie jedoch gerne eine Ersatzperson nominieren. Die Veranstalter behalten sich vor, Seminare aus wichtigen Gründen zu verschieben sowie Programmänderungen vorzunehmen.

## ANMELDUNG / INFORMATION

**Projektorganisation:** Gudrun Sochor, MA, Inhalt / **Konzeption:** M. Pelzelmayr

 [office@ars.at](mailto:office@ars.at)  +43 1 713 80 24-17  +43 1 713 80 24-14

Machen Sie Ihr Unternehmen zukunftsfähig!

Managed Training Services – Bildungskatalog

Inhouse Seminare – Digitales Lernen

ARS – Ihr Partner für ALLE Themen & Formate!

 [b2b@ars.at](mailto:b2b@ars.at) oder  +43 1 713 80 24-76


## ANMELDUNG/UNTERLAGENBESTELLUNG

**Ja, ich melde mich an** für das Seminar „Gewährleistung & Schadenersatz im Wohnungseigentum“

Termin

Ich bin einverstanden, dass meine Daten elektronisch gespeichert werden und ich per E-Mail über weitere Veranstaltungen informiert werde. Als Gerichtsstand wird Wien vereinbart.

**Sie können an den angeführten Terminen nicht teilnehmen?**  
Bestellen Sie die Seminarunterlagen je nach Verfügbarkeit zu einem vergünstigten Preis! Kontaktieren Sie uns!

 **ARS ist ÖCERT-Qualitätsanbieter!**

**TEILNEHMER/IN**  KonzipientIn  BerufsanwärterIn

Name / Vorname / Titel

Aufgabenbereich / Abteilung

Tel. Mobil

E-Mail

**FIRMA** Beschäftigte  bis 100  100-200  über 200

Branche/ Firma

Straße, Postfach

PLZ, Ort E-Mail für Rechnungsversand

Datum Unterschrift