$F\tilde{A}^{1}$ /4r Immobilieninvestoren, Einkaufs- und Fachmarktzentrumsbetreiber sowie deren Bestandnehmer: eine aktuelle OGH-Entscheidung zur Haftung f \tilde{A}^{1} /4r Unf \tilde{A} 2 lle am Parkplatz eines FMZ oder EKZ

Description

Date Created 07.09.2015 **Meta Fields**

Inhalt: Der Oberste Gerichtshof musste sich in seiner Entscheidung vom 27.5.2015, 6 Ob 180/14k, der Beurteilung eines in der Praxis des Betriebs von Einkaufszentren und Fachmarktzentren wiederholt vorkommenden Problems stellen: Im November eines Jahres parkte eine Kundin eines Einkaufszentrums ihren PKW am Parkplatz des EKZ und kaufte beim dortigen Supermarkt ein. Am RÃ1/4ckweg nach dem Einkauf kam die Kundin zu Sturz und erlitt u.a. Verletzungen. Vermutlich dÃ1/4rfte dieser Unfall auf einen vereisten Bereich zurù/4ckzufù/4hren sein. Der Parkplatz wies rund 400 Stellplätze auf, die, wie ù/4blich, nicht bestimmten GeschĤften zugeordnet waren. Die ParkplĤtze standen somit den Kunden der GeschĤftsinhaber gleicherma�en und unentgeltlich zur Verfügung. Die Kundin klagte nun den Geschäftsinhaber des Supermarktes, bei dem sie eingekauft hatte, auf Schadenersatz (Schmerzengeld, Ersatz der beschĤdigten Brille). Aus Sicht des beklagten GeschĤftsinhabers kann es unverstĤndlich sein, Ersatz eines Schadens leisten zu mÃ1/4ssen, denn die Unfallstelle dÃ1/4rfte â?? wie der Sachverhalt anklingen 1Ã×sst â?? etwas entfernter vom Bestandobjekt des Supermarktes gelegen sein. Dennoch gab der OGH der Klage der Kundin statt, sodass der GeschĤftsinhaber Schadenersatz zu leisten hatte. Nach stĤndiger Rechtsprechung treffen nĤmlich einen GeschĤftsinhaber bei Anbahnung eines geschĤftlichen Kontakts gegenļber seinem potentiellen Kunden nicht nur die Allgemeinen Verkehrssicherungspflichten, sondern schon vorvertragliche Schutzpflichten (vgl. OGH RIS-Justiz RS0016402; 2 Ob 158/06h). Daraus folgerte der OGH schon in frÃ1/4heren Entscheidungen, dass ein GeschĤftsinhaber (a) für die Sicherheit des GeschĤftslokals selbst und (b) für einen sicheren Zugang zu seinem GeschĤftslokal zu sorgen habe, insbesondere auch den Eingang und den unmittelbar davor befindlichen Gehsteigbereich von Schnee und Eis sAzubern und betreuen mA¹/₄sse (vgl. OGH 2 Ob 158/06h mwN). Die rA¤umliche Reichweite dieser Verpflichtung ist aber nicht klar konturiert, vielmehr hA¤ngt diese von den UmstĤnden des Einzelfalls ab (vgl. OGH 2 Ob 158/06h mwN). Im konkreten Fall hatte die Kundin nun im Supermarkt schon eingekauft, sodass ein VertragsverhĤltnis zwischen Kundin und GeschĤftsinhaber entstanden war. Es handelte sich daher nicht um ein vorvertragliches SchuldverhĤltnis, sondern um eine Frage nach den nachvertraglichen Pflichten eines GeschĤftsinhabers. Wenn nun schon vor potentiellem Abschluss eines Vertrages fÃ1/4r den Geschäftsinhaber vorvertragliche Pflichten der Verkehrssicherung entstehen, so muss das umso mehr gelten, wenn ein Vertragsabschluss erfolgte. Folgerichtig werden nachvertragliche Pflichten des GeschĤftsinhabers entsprechend der vorvertraglichen Pflichten bejaht (OGH 3 Ob 160/04g). Nun ging es allerdings nicht um einen rA¤umlich unmittelbaren Bereich vor dem Bestandobjekt, sondern vielmehr um einen Parkplatz mit 400 StellplĤtzen, auf welchem sich die Kundin an einer â?? im Sachverhalt nicht ausreichend konkretisierten â?? Stelle verletzte. Der OGH hatte schon in frÃ1/4heren Entscheidungen (vgl. OGH 1 Ob 304/99h) ähnliche Fallkonstellationen zu entscheiden, in denen sich Kunden verletzten. Allerdings handelte es sich um Konstellationen, in denen die StellplĤtze dem GeschĤftsinhaber direkt zugeordnet bzw. fÃ1/4r dessen Kunden reserviert waren. Im konkreten Fall lag der Sachverhalt aber insoweit anders, als die Kundin auf einem Parkplatz stürzte, dessen Stellplätze nicht den einzelnen Geschäftsinhabern zugeordnet waren. Der OGH erachtete diesen Unterschied als nicht ma�geblich und bejahte damit die Haftung des Geschäftsinhabers des Supermarktes vor allem mit der Begründung, dass die Stellplätze den Kunden zur Befriedigung ihrer Kaufabsichten zur VerfĹ/4gung gestellt wurden und sich der Supermarkt-GeschĤftsinhaber im Bestandvertrag genau diese Mitnutzung fÃ1/4r die eigenen Kunden vertraglich einräumen lieÃ?. Im Ergebnis schuldete somit der beklagte GeschĤftsinhaber seinen (potentiellen) Kunden und Kundinnen die Verkehrssicherung auch durch RĤumung und Streuung, deren Verletzung zum Unfall derKlĤgerin fù/4hrte. Dass der Bestandgeber offenbar im InnenverhA¤ltnis fA¼r die RA¤umung und Streuung verantwortlich war, tat der Haftung des GeschĤftsinhaber gegenĽber der Kundin keinen Abbruch; tatsĤchlich war der Bestandgeber Erfù¼llungsgehilfe des Geschäftsinhabers Supermarktes in der Erfù¼llung der eigenen Verkehrssicherungspflichten gegen A¼ber seinen Kunden (§ 1313a ABGB). Diese Entscheidung ist fA¼r die Praxis von nicht unerheblicher Bedeutung; sie kann z.B. bedeuten, dass sich GeschĤftsinhaber in Einkaufszentren und in Fachmarktzentren künftig stärker überlegen müssen, ob sie regelmäÃ?ig auÃ?erhalb ihres Bestandobjektes liegende Anlagen und AuÃ?enbereiche ansehen, jedenfalls Gefahrenquellen dem Bestandgeber melden und ggf. (jedenfalls bei Gefahr in Verzug) auch selbst sichern sollten.