

Vorwort

Bis zur Anfrage des Linde Verlags, ob ich Herausgeberin eines Praxishandbuchs zum Thema „Haftung bei Immobilien“ sein möchte, stand diese Aufgabe eigentlich nicht auf meiner To-do-Liste. Doch der Gedanke gefiel mir sehr, dieses herausfordernde Projekt gemeinsam mit weiteren Autor:innen umzusetzen. Wir publizieren alle seit Jahren in facheinschlägigen juristischen Zeitschriften und halten uns dadurch auf dem neuesten wissenschaftlichen Stand. Die aktuelle Rechtsprechung in unseren Praxis-Schwerpunkten ist uns durch unsere tägliche Arbeit geläufig. Also war es nur erfreulich, die Gelegenheit zu bekommen, das angehäuften Wissen in einem Buch zu verwerten.

Inhaltlich war es das Ziel, möglichst viele Haftungsthemen, die in der Immobilienwirtschaft praktisch täglich aufgeworfen werden, rechtlich aufzubereiten. Zunächst steht selbstverständlich der Eigentümer einer Immobilie im Fokus, der für Schäden, die von seinem Eigentum ausgehen, rechtlich einzustehen hat. Unsere beruflichen Erfahrungen haben uns gezeigt, dass Immobilienbesitz nicht nur mit Reichtum und Gewinnen verbunden ist. In vielen Fällen gilt der Grundsatz: „Eigentum verpflichtet“. Wir haben anhand von praktischen Beispielen rechtlich aufgearbeitet, mit welchen Haftungsfallen der Immobilieneigentümer bzw – bei einem Mehrparteienobjekt – die Eigentümergemeinschaft konfrontiert sein kann. Im Zuge der Errichtung oder Sanierung wird das Schicksal der Immobilie zeitlich begrenzt in die Hände von Planern, Bauunternehmen und sonstigen am Bau tätigen Gewerbetreibenden gelegt. In dieser Phase kommen nicht nur neue Haftungsthemen auf, sondern es erweitert sich auch der Kreis von Haftenden. Gleiches gilt für die Dauer der Bewirtschaftung einer Immobilie, da bei größeren Objekten Hausverwaltungen und Dritte für die Kontrolle und Betreuung von Immobilien verantwortlich werden. Komplexe Haftungsfragen können auch bei der Übertragung von Immobilien entstehen, welche sodann den Immobilienmakler treffen können und auch die rechts- und steuerberatende Berufsbranche tangieren.

Letztlich sollten auch praxisnahe Hilfestellungen bei der Haftungs- und Risikominimierung einen wichtigen Schwerpunkt des Praxishandbuchs ausmachen. Gerade bei der Errichtung von Immobilien können Unachtsamkeiten zur großen Haftungsfalle werden. Abseits von gesetzlichen und vertraglichen Instrumenten zur Haftungsminimierung ist eine Haftpflichtversicherung aus unternehmerischer Sicht unumgänglich.

Mit dem Praxishandbuch „Haftung bei Immobilien“ ist uns ein umfassendes (Standard-)Werk gelungen, das im Berufsalltag sowohl von Jurist:innen als auch von Praktiker:innen in der Immobilienwirtschaft einen Platz finden wird.

Vorwort

Ich erhielt hervorragende Unterstützung von engagierten Autor:innen, die trotz zahlreicher beruflicher und privater Verpflichtungen viel Zeit und Einsatz in dieses Praxishandbuch gesteckt haben. Ich bedanke mich sehr herzlich für die gemeinsame Umsetzung dieses Buchprojekts und danke auch dem Linde Verlag für die hervorragende Betreuung und Begleitung.

Wien, im August 2025

Brigitte Berchtold