

HAFTUNG FÜR GEBÄUDESICHERHEIT – EIN ÜBERBLICK

Die Verantwortung des Liegenschaftseigentümers für die Sicherheit des auf seinem Grundstück errichteten Gebäudes sowie dessen Anlagen rückt – angesichts eines immer strenger werdenden Schadenersatzrechts – mehr und mehr in den Blickpunkt der Betrachtung. Im Folgenden wird ein kurzer Abriss über die grundlegenden schadenersatzrechtlichen Prinzipien geboten, um bestehende Risiken aufzuzeigen, aber auch Anregungen zur Absicherung zu bieten.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

I. Einleitung

In der allgemeinen Rechtspraxis erleben wir einen stetigen Anstieg schadenersatzrechtlicher Auseinandersetzungen und eine zunehmende Verschärfung der von der Rechtsprechung herangezogenen Haftungsmaßstäbe. Dieses Phänomen macht auch vor dem Immobilienbereich nicht Halt und fokussiert in der Gebäudesicherheit. In diesem Rahmen ergibt sich ein durchaus bemerkenswertes Paradoxon: Obwohl Gebäude immer sicherer werden, werden Unfälle in (und vor) Gebäuden immer öfter zum Gegenstand haftungsrechtlicher Auseinandersetzungen!

II. Haftungsmaßstab: Stand der Technik

Bei oberflächlicher Betrachtung liegt die Vermutung nahe, dass die Einhaltung aller für das Gebäude bestehenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (z. B. Bauvorschriften) im Falle eines Schadens bereits eine ausreichende haftungsrechtliche Absicherung darstellt. Der zivilrechtliche – wie auch strafrechtliche! – Haftungsmaßstab geht aber über den „konsensgemäßen“ Zustand des Gebäudes weit hinaus und orientiert sich am jeweiligen Stand der Technik (realisiert durch – an sich nicht rechtsverbindliche – Ö-Normen), der naturgemäß einer laufenden Weiterentwicklung unterworfen ist. Es ist also bei Weitem nicht ausreichend, dass das Gebäude zum Zeitpunkt seiner Errichtung den Bezug habenden Normen entsprochen hat, vielmehr bedarf es – sofern zumutbar – einer ständigen Nachrüstung nach Maßgabe der technischen Entwicklungen (= dynamische Betrachtung), auch wenn man dazu nach den gesetzlichen Bestimmungen (die überwiegend auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes beziehungsweise der Anlage abstellen, also eine statische Perspektive einnehmen) nicht unmittelbar angehalten ist.

Beispiele: In den meisten Bundesländern ist für bestehende Liftanlagen in Wohnhäusern die Ausstattung mit Fahrkorbinnentüren (noch) immer nicht verpflichtend vorgeschrieben. Zweifellos aber entspricht eine derartige Einrichtung dem Stand der Technik (immerhin sind österreichweit die allermeisten Aufzugsanlagen bereits umgerüstet!). Verunfallt also ein Liftbenützer aufgrund der fehlenden Fahrkorbinnentür, haftet der Betreiber der Aufzugsanlage, auch wenn er nach dem Aufzugsgesetz seines Bundeslandes (noch) gar nicht zur Umrüstung des Liftes verpflichtet war. Die Rechtsprechung hat diese „dynamische“ Betrachtung des Haftungsrechts ebenfalls wiederholt betont: Bekannte Judikaturbeispiele sind der verhängnisvolle Absturz einer Balustrade von einem Universitätsgebäude („Bauliche Anlagen müssen [...] nicht nur den technischen Erfahrungen [...] zum Zeitpunkt ihrer Errichtung

entsprechen.“ Der Liegenschaftseigentümer „hat dafür zu sorgen, dass die baulichen Anlagen in gutem Zustand erhalten werden“¹, der Unfall des Besuchers eines historischen Aussichtsturms (Das „Vorliegen einer entsprechenden baubehördlichen Genehmigung kann den zur Sicherung des Verkehrs Verpflichteten nicht entschuldigen“², der Sturz eines Kindes über einen Stiegenabgang durch eine ungesicherte Glastür (Die „Erfüllung behördlicher Anordnungen [...] muss die allgemein gebotene Sorgfalt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nicht erschöpfen.“³ sowie der letztlich tödliche Stolperunfall eines betagten Mieters über eine Stiege ohne Handlauf, der gar zu einer strafrechtlichen Verantwortung des verwaltenden Liegenschaftseigentümers wegen fahrlässiger Tötung geführt hat (Dem Angeklagten konnte zwar „eine Verletzung einer Bestimmung der [...] Bauordnung nicht angelastet werden. Ungeachtet dessen ist aber jeder Eigentümer eines Hauses verpflichtet, alle Gänge, Treppen und Teile des Hauses, die zu dessen ordnungsgemäßer Benützung erforderlich sind, in einem für Dritte verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu erhalten.“⁴

III. Ausgedehnte Vertragshaftung: Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter

Insbesondere für vermietende beziehungsweise verpachtende Liegenschaftseigentümer sei darauf hingewiesen, dass im Schadenersatzrecht die – etwa einen Vermieter oder Verpächter treffende – vertragliche Haftung strenger ist als eine (gegenüber jedermann bestehende) deliktische Haftung: Einerseits gilt hinsichtlich des Verschuldens eine Beweislastumkehr zu Lasten des Verursachers des Schadens⁵, andererseits wird im Rahmen der Vertragshaftung für das Verschulden allfälliger Gehilfen (Dienstnehmer, Werkvertragsnehmer) wie für eigenes gehaftet, womit es also auf eigenes Verschulden gar nicht mehr ankommt (sogenannte „Erfüllungsgehilfenhaftung“⁶). Drittens muss der Geschädigte keine Übertretung einer Schutznorm oder einen aktiven Eingriff in absolut geschützte Rechtspositionen (Leben, Gesundheit, Freiheit, Eigentum) durch den Vertragspartner nachweisen, vielmehr genügt die Darlegung der Verletzung einer vertraglichen Pflicht. Hierbei gilt es wiederum, ins Kalkül zu ziehen, dass ein vertragliches Schuldverhältnis nicht nur Hauptleistungspflichten begründet, sondern darüber hinaus auch Nebenpflichten, wie insbesondere Schutz- und Sorgfaltspflichten. Dass die Rechtsprechung geneigt ist, gerade im Schutzbereich des MRG die Schutz- und Sorgfaltspflichten des Vermieters eher großzügig zugunsten des Mieters auszulegen, bedarf wohl keiner näheren Erörterung.

In diesem Zusammenhang sei noch ein kurzer Seitenblick auf die Ausdehnung der mietrechtlichen Erhaltungspflicht des Vermieters⁷ im Vollenwendungsbereich des MRG durch die Wohnrechtsnovelle 2006⁸

(in Kraft seit 1. Oktober 2006) geworfen: Auch wenn bisher die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen im MRG zumindest nicht explizit als Verpflichtung des Vermieters angeordnet war⁸, waren diese aufgrund der weitreichenden vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten des Vermieters schon vor dem 1. Oktober 2006 jedenfalls ein haftungsrechtliches Thema. Insofern ist die Neugestaltung der Erhaltungspflicht des Vermieters (auch in Ansehung des von der Rechtsprechung entwickelten „dynamischen“ Erhaltungsbegriffes) gar nicht so „neu“ wie mancherorts vermutet. Außerdem kann ihr auch eine wichtige Warnfunktion zugeschrieben werden, zumal bislang die hinter den bestehenden Gesundheitsgefährdungen verborgene Haftungsproblematik allenfalls übersehen wurde.

Für die haftungsrechtliche Praxis ist die Tatsache, dass die eben dargestellte vertragliche Haftung den Vermieter beziehungsweise -pächter nicht nur gegenüber dem unmittelbaren Vertragspartner trifft, sondern die Rechtsprechung gelegentlich auch weitere Personen in den Schutzbereich der Miet- und Pachtverträge miteinbezieht („Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter“) von besonderer Bedeutung. So genießen etwa Angehörige oder Arbeitnehmer eines Mieters den gleichen vertraglichen Schutz wie der Mieter selbst. Auch die vom Eigentümer abgeschlossenen Verwaltungs-, Hausbetreuungs- oder Winterdienstverträge vermögen Schutzwirkungen zugunsten der Mieter beziehungsweise Wohnungseigentümer, deren Angehörigen und Arbeitnehmer zu entfalten, ja sogar gegenüber Personen, die „voraussehbar“ das Haus „betreten werden und dazu auch verpflichtet sind“, wie dies etwa auf Postbedienstete und Leute der Müllabfuhr zutrifft¹⁰. Alle genannten dritten Personen können sich dann im Schadensfall auf die für sie günstigere vertragliche Haftung stützen (Bedeutung hat dies insbesondere im Hinblick auf die Erfüllungsgehilfenhaftung und die damit verbundene Haftung für das Verschulden eines eingesetzten Gehilfen wie für eigenes Verschulden).

IV. Verkehrssicherungspflicht

Abseits bestehender Schuldverhältnisse ist die Haftung des Liegenschaftseigentümers gegenüber anderen Formen der deliktischen Haftung ebenfalls insoweit verschärft, als auch im Rahmen der sogenannten „Verkehrssicherungspflicht“ des Liegenschaftseigentümers hinsichtlich des Verschuldens eine Beweislastumkehr vorgesehen ist. Der Liegenschaftseigentümer hat im Falle eines eingetretenen Schadens zu belegen, dass er alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zur Abwendung der Gefahr getroffen hat¹¹, was naturgemäß schwierig ist. „Verkehrssicherungspflicht“ bedeutet konkret, dass jeden, der einen Verkehr eröffnet, die Verpflichtung zum Schutz der Verkehrsteilnehmer trifft. Diese Pflicht erstreckt sich auf Zugangswege, Stiegen, Gänge, Schließanlagen, Aufzüge, Spielplätze etc. - etwa auch in Wohngebäuden (neben vielen weiteren Beispielen aus dem gewerblichen Bereich). Der Verkehrssicherungspflichtige wird nicht dadurch von seiner Pflicht befreit, dass ein anderer die Gefahr verursacht hat¹². Außerdem: Endet die Verkehrssicherungspflicht nicht schon automatisch dann, wenn jemand ohne Gestattung in einen fremden Bereich eingedrungen ist (!)?¹³ Das Maß der anzuwendenden Sorgfalt steigt mit der Wahrscheinlichkeit der Gefahr.¹⁴

Ein Beispiel für hohe Gefahreneigenschaft sind Kinderspielplätze, Kinder sind überhaupt besonders schutzwürdig. Im Übrigen muss Kindern ab Erreichung der Schulpflicht das Recht zugebilligt werden, die Liegenschaft auch alleine zu frequentieren. Der häufig in Aufzügen angebrachte Hinweis, dass Kindern unter zwölf Jahren die Alleinfahrt nicht gestattet ist, vermag also keinen ausreichenden haftungsrechtlichen Schutz zu bieten, wenn ein den Aufzug allein benützendes Kind durch eine nicht dem Stand der Technik entsprechende Aufzugsanlage zu Schaden kommt.

Im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht geht es stets um die erforderlichen Vorkehrungen gegen Schädigungen Dritter, wobei es auf die Erkennbarkeit der Gefahr bei objektiv sachkundiger Betrachtung ankommt.¹⁵

V. Absicherungen

Im Lichte der gebotenen Ausführungen versteht es sich von selbst, die Liegenschaft regelmäßig fachmännisch auf Gefahrenpotenziale zu überprüfen. Soweit Risikofaktoren erkannt worden sind, sind geeignete Maßnahmen nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Machbarkeit und Zumutbarkeit zu setzen. Je höher die Unfallwahrscheinlichkeit beziehungsweise der zu erwartende Schaden ist, wenn sich ein Unfall ereignet, umso dringlicher sind geeignete Abhilfemaßnahmen zu setzen. Sofern ein Gefahrenmoment nicht gänzlich beseitigt werden kann (d. h., bis zum Zeitpunkt einer endgültigen Beseitigung), sind alternative Schritte zur Schadensverhütung vorzunehmen: etwa Warnhinweise, Bodenmarkierungen auf Stolperstellen, in anderen Fällen gar Absicherungen durch Bänder, Warnstangen, Schranken, Sperrsysteme etc. (Achtung: Die genannten Maßnahmen sind nicht ausreichend, wenn eine umgehende gänzliche Beseitigung des Gefahrenmoments zumutbar ist!)

Es ist zweifellos wichtig, gesetzte – sowie auch für die absehbare Zukunft geplante – Maßnahmen ausreichend und nachvollziehbar zu dokumentieren, um im Schadensfalle nachweisen zu können, sich um adäquate Abhilfe bemüht zu haben.

¹ OGH 13.7.1999, 4 Ob 179/99y.

² OGH 11.9.2003, 6 Ob 132/03k.

³ OGH 4.7.1996, 2 Ob 513/96.

⁴ OGH 21.4.1998, 11 Os 35/98.

⁵ § 1298 ABGB.

⁶ § 1313a ABGB.

⁷ Siehe hierzu die Veränderungen in § 3 Abs 1 und Abs 2 Z 2 MRG iVm § 6 Abs 1a und § 8 Abs 2 Z 2 MRG.

⁸ BGBl I 2006/124.

⁹ Siehe aber etwa die bisher schon in § 3 Abs 1 MRG verankerte Bezugnahme auf den „jeweils ortsüblichen Standard“!

¹⁰ OGH 23.9.2004, 6 Ob 155/04v.

¹¹ OGH 18.5.2004, 10 Ob 237/02d.

¹² OGH 12.9.2002, 5 Ob 173/02f.

¹³ OGH 18.5.2004, 10 Ob 237/02d.

¹⁴ OGH 16.12.2003, 5 Ob 273/03p.

¹⁵ OGH 16.3.2005, 7 Ob 38/05x.