

Wohnungseigentumsrecht
Der Wohnungseigentumsfruchtnießer

Tipps für die Erstellung
eigener Formulare

Mietrecht
Wohnungsübergabe –
Das Übergabeprotokoll

Durchführung von Erhaltungsarbeiten –
Vollstreckung

Vereinbarter Kündigungsgrund –
Schriftform

Forum Immobilientreuhänder
Gebäudesicherheit

Gebäudesicherheit: Es gibt immer was zu tun ... (Teil I)

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 1295 ABGB;
§ 3 Abs 1 MRG;
§ 14 a Abs 1
WGG;
§ 28 Abs 1 WEG

Gebäudesicherheit;
Stand der Technik;
dynamischer
Erhaltungsbegriff

Die **Verantwortung des Liegenschaftseigentümers – und damit auch des Immobilienverwalters – für die Gebäude- und Anlagensicherheit** rückt angesichts eines immer strenger gehandhabten Schadenersatzrechts mehr und mehr in den Mittelpunkt des rechtswissenschaftlichen Interesses.¹⁾ Im Folgenden wird ein kurzer Abriss über die grundlegenden schadenersatzrechtlichen Prinzipien geboten. Teil I des Beitrags befasst sich mit dem heranzuziehenden Haftungsmaßstab, Teil II²⁾ wird vertragliche und deliktische Haftungskonstellationen näher untersuchen.

Bei oberflächlicher Betrachtung liegt die Vermutung nahe, dass die Einhaltung aller für das Gebäude bestehenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (zB 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** (zum Ausdruck gebracht etwa durch – an sich nicht rechtsverbindliche – ÖNormen), 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 entspricht, vielmehr **bedarf es – sofern zumutbar – einer an sich 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 bzw der Anlage abstellen, also eine statische Perspektive einnehmen), nicht unmittelbar verhalten ist.³⁾

Die Rsp hat dieses „dynamische“ Verständnis des Haftungsrechts wiederholt betont: Bekannte Judikaturbeispiele sind der verhängnisvolle Absturz einer Balustrade von einem Universitätsgebäude („*Bauliche Anlagen müssen [...] nicht nur den technischen Erfahrungen [...] im Zeitpunkt ihrer Errichtung entsprechen.*“),⁴⁾ der Unfall des Besuchers eines historischen Aussichtsturms (Das „*Vorliegen einer entsprechenden baubehördlichen Genehmigung kann den zur Sicherung des Verkehrs Verpflichteten nicht entschuldigen*“),⁵⁾ der Sturz eines Kindes über einen Stiegenabgang durch eine ungesicherte Glastüre (Die „*Erfüllung behördlicher Anordnungen [...] muss die allgemein gebotene Sorgfalt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nicht erschöpfen.*“),⁶⁾ sowie der letztlich tödliche Stolperunfall eines betagten Mieters über eine Stiege ohne beidseitigen Handlauf (Dem Angeklagten konnte zwar „*eine Verletzung einer Bestimmung der [...] Bauordnung nicht angelastet werden. Ungeachtet dessen ist aber jeder Eigentümer [...] verpflichtet, alle [...] Teile des Hauses, die zu dessen ordnungsgemäßer Benützung erforderlich sind, in einem für Dritte verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu erhalten.*“).⁷⁾

Der **wohnrechtliche Erhaltungsbegriff** ist übrigens mit dieser dynamischen haftungsrechtlichen Betrachtungsweise durchaus kompatibel, zumal **auch**

dieser dynamisch („elastisch“) ausgerichtet ist: § 3 Abs 1 MRG und § 14 a Abs 1 WGG sprechen immerhin von der Erhaltung „*im jeweils ortsüblichen Standard*“ und § 28 Abs 1 Z 1 WEG verweist auf eben diesen Erhaltungsbegriff. Nach der Rsp⁸⁾ ist nicht nur „*ein elastischer, sich den jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassender Erhaltungsbegriff normiert, sondern auch gefordert, dass die Maßnahmen rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten zu entsprechen haben*“. Auch „*zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten*“ gehören nach der Rsp⁹⁾ noch zur Erhaltung, „*auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden*“.¹⁰⁾ Trotz dieses sehr weitgehenden Verständnisses setzt der wohnrechtliche Anspruch auf Herstellung des ortsüblichen Standards jedoch eine „*Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit, einen bestehenden Mangel oder doch zumindest eine Schadensgeneigntheit*“ voraus.¹¹⁾ Dieser eingeschränkten, auf die Reparaturbedürftigkeit abstellenden Sichtweise ist grundsätzlich zuzustimmen. Im Lichte obiger haftungsrechtlicher Ausführungen bedarf es dabei lediglich der Klarstellung, dass jedenfalls auch Sicherheitsmängel als Reparaturbedürftigkeit zu qualifizieren sind und damit eine wohnrechtliche Erhaltungspflicht auslösen. **Denn wenn sogar Komfortüberlegungen im Rahmen der wohnrechtlichen Erhaltungspflicht Berücksichtigung zu finden haben, dann sind Sicherheitsaspekte erst recht von Bedeutung!**

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) In der immobilienrechtlichen Praxis erleben wir einen stetigen Anstieg schadenersatzrechtlicher Auseinandersetzungen und eine zunehmende Verschärfung der von der Rsp entwickelten Anforderungen an die vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten bzw die deliktischen Verkehrssicherungspflichten. Dabei ergibt sich ein durchaus bemerkenswertes Paradoxon: Obwohl Gebäude immer sicherer werden, werden Unfälle in (und vor) Gebäuden immer öfter zum Gegenstand haftungsrechtlicher Auseinandersetzungen!
- 2) Im „*Forum Immobilientreuhänder*“ der nächsten immolex.
- 3) Dass damit der Immobilienverwalter im Rahmen seiner Aufklärungspflichten gegenüber dem/den Liegenschaftseigentümer/n mitunter durchaus schwierige „Überzeugungsarbeit“ zu leisten hat, liegt auf der Hand.
- 4) 4 Ob 179/99y.
- 5) 6 Ob 132/03k.
- 6) 2 Ob 513/96.
- 7) 11 Os 35/98.
- 8) 5 Ob 159/02x mwN.
- 9) 5 Ob 289/03s.
- 10) IS dieser Rsp ist etwa auch eine Steigleitung zu verstärken, sofern dies erforderlich ist, um in den einzelnen Wohnungen des Hauses die heute haushaltsüblichen Elektrogeräte benützen zu können (5 Ob 210/01w).
- 11) 5 Ob 157/02b, vgl dazu auch *Riss*, wobl 2007, 237 ff.