

Rechtsprechungs-
übersicht!

Mietrecht
Unleidliches Verhalten als
Kündigungsgrund

Geltendmachung von Vermögensschäden
des Mieters

Wohnbauförderung
Die nicht fördernde Wohnbauförderung

Liegenschaftsrecht
Ausübung des Vorkaufsrechts –
wirkliche Einlösung

Forum Immobilientreuhänder
Gebäudesicherheit II

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

CHRISTOPH KOTHBAUER

§§ 1295, 1298,
1313 a, 1319
ABGB

Gebäudesicherheit;
vertragliche
Haftung;
Schutz- und
Sorgfaltspflichten;
Vertrag mit Schutz-
wirkung zugunsten
Dritter;
deliktische Haftung;
Bauwerkshaftung;
Verkehrssicherung-
pflicht

Nachdem in Teil I des vorliegenden Beitrags¹⁾ darauf hingewiesen wurde, dass sich der zivil- und strafrechtliche **Haftungsmaßstab** des Liegenschaftseigentümers – und damit auch des Immobilienverwalters – am jeweiligen **Stand der Technik** orientiert und aus diesem Grund laufende technische Nachrüstungen des Gebäudes nicht nur zweckmäßig, sondern sogar rechtlich geboten sind, sollen nun die für Gebäudesicherheit typischen Aspekte der vertraglichen und deliktischen Haftung herausgearbeitet werden:

Die den vermietenden bzw verpachtenden Liegenschaftseigentümer treffende **vertragliche Haftung** ist grundsätzlich strenger als eine (gegenüber jedermann bestehende) deliktische Haftung: Zum einen gilt hinsichtlich des Verschuldens eine **Beweislastumkehr** zu lasten des Verursachers des Schadens,²⁾ zum anderen wird im Rahmen der Vertragshaftung für das Verschulden allfälliger Gehilfen (Dienstnehmer, Werkvertragsnehmer) wie für eigenes Verschulden gehaftet, womit es also auf eigenes Verschulden gar nicht mehr ankommt (sogenannte „**Erfüllungsgehilfenhaftung**“).³⁾ 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 insb **Schutz- und Sorgfaltspflichten**, die von der Rsp sehr streng beurteilt werden.⁴⁾

Eine umfassende vertragliche Haftung trifft den Vermieter bzw Verpächter nicht nur gegenüber dem unmittelbaren Vertragspartner, zumal die Rsp zur Vermeidung von Schutzlücken mitunter auch weitere Personen in den Schutzbereich der Miet- und Pachtverträge miteinbezieht („Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter“), wie insb **Angehörige oder Arbeitnehmer eines Mieters**. Auch die vom Eigentümer abgeschlossenen Verwaltungs-, Hausbetreuungs- oder Winterdienstverträge vermögen Schutzwirkungen zugunsten der Mieter bzw 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 zutrifft.⁵⁾ Alle genannten dritten Personen können sich dann im Schadensfall auf die für sie günstigere vertragliche Haftung stützen.⁶⁾

Abseits bestehender Schuldverhältnisse ist die Haftung des Liegenschaftseigentümers gegenüber anderen Formen der deliktischen Haftung insoweit verschärft, als auch im Rahmen der sogenannten „**Bauwerkshaftung**“⁷⁾ sowie der „**Verkehrssicherungspflicht**“ des Liegenschaftseigentümers hinsichtlich des Verschuldens eine **Beweislastumkehr** vorgesehen ist. Der Liegenschaftseigentümer hat im Falle eines eingetretenen

Schadens zu beweisen, dass er alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen zur Abwendung der Gefahr getroffen hat,⁸⁾ was naturgem 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. Der Verkehrssicherungspflichtige wird nicht dadurch von seiner Pflicht befreit, dass ein anderer die Gefahr verursacht hat.⁹⁾ Außerdem endet die Verkehrssicherungspflicht nicht schon automatisch dann, wenn jemand ohne Gestattung in einen fremden Bereich eingedrungen ist (!).¹⁰⁾ Das Maß der anzuwendenden Sorgfalt steigt mit der Wahrscheinlichkeit der Gefahr.¹¹⁾ Stets geht es im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht um die erforderlichen Vorkehrungen gegen Schädigungen Dritter, wobei es auf die **Erkennbarkeit der Gefahr bei objektiv sachkundiger Betrachtung** ankommt.¹²⁾

Dem Verwalter ist jedenfalls zu empfehlen, die **Liegenschaft regelmäßig** fachmännisch auf Gefahrenpotenziale hin **überprüfen** zu lassen, erkannte **Gefahren** zu **dokumentieren**, deren möglichst rasche **Beseitigung** zu **veranlassen**, im Übergangszeitraum bis zur (endgültigen) Beseitigung **alternative** (effektive!) **Abhilfemaßnahmen**¹³⁾ zu **setzen** sowie **künftige Maßnahmen** in einem auf die rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten abgestimmten Zeitplan **festzuhalten**.

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

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) immolex 2008, 288.

2) § 1298 ABGB.

3) § 1313 a ABGB.

4) Siehe dazu etwa RIS-Justiz RS0020884. Bspw ist mit der Ausdehnung der mietrechtlichen Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG durch die WRN 2006 im Grunde genommen gar kein Neuland betreten worden: Gesundheitsgefährdungen in Mietgegenständen waren aufgrund der weitreichenden vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten des Vermieters auch schon vor dem 1. Oktober 2006 ein sehr ernstes haftungsrechtliches Thema!

5) 6 Ob 155/04 v.

6) Bedeutung hat dies insb im Hinblick auf die Erfüllungsgehilfenhaftung.

7) § 1319 ABGB.

8) § 1319 ABGB, 4 Ob 280/00 f mwN.

9) 5 Ob 173/02 f.

10) RIS-Justiz RS0114361.

11) RIS-Justiz RS0023902. Ein Bsp für hohe Gefahreneigtheit sind etwa Kinderspielplätze, wie überhaupt Kinder als besonders schutzwürdig anzusehen sind!

12) RIS-Justiz RS0023801.

13) Gemeint sind etwa Warnhinweise, Bodenmarkierungen auf Stolperstellen, in anderen Fällen gar Absicherungen durch Bänder, Warnstangen, Schranken etc. **Achtung:** Derartige Maßnahmen sind lediglich Provisorien und daher nicht ausreichend, sofern eine umgehende vollständige Beseitigung des Gefahrenmoments zumutbar ist!