



## OBJEKTSICHERHEITSPRÜFUNGEN FÜR WOHNGEBÄUDE **DROHEN EIGENTÜMERN „SCHWEDISCHE GARDINEN“?**

LIEGENSCHAFTSEIGENTÜMER ODER EIGENTÜMERGEMEINSCHAFTEN HABEN DAFÜR SORGE ZU TRAGEN, DASS VON IHREM EIGENTUM KEINE GEFAHR FÜR DIE SICHERHEIT VON PERSONEN ODER DEREN EIGENTUM AUSGEHT. IN DIESEM KONTEXT KOMMT DER ÖNORM B 1300 BESONDERE BEDEUTUNG ZU, DIE EINEN STRUKTURIERTEN LEITFADEN FÜR DIE ERFÜLLUNG DIESER PFLICHTEN DARSTELLEN SOLL. DR. WERNER LOOS FASST IM VORLIEGENDEN BEITRAG DEN STAND DER DINGE UND DIE RECHTLICHE EINSCHÄTZUNG UND BEURTEILUNG ZUSAMMEN.

**S**eit der Veröffentlichung der ÖNORM B1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – regelmäßige Prüfungen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen“ im November 2012 wurde über dieses Thema viel diskutiert und dazu auch manches geschrieben, insbesondere zu der Verpflichtung zur Einhaltung der Vorgaben der Norm und zur möglichen Haftung des Eigentümers und des Verwalters. Judikatur liegt bislang keine vor, zumal die relevanten Fragestellungen noch viel zu jung sind.

### WAS BEDEUTET DIES FÜR EIGENTÜMER

Eines steht jedoch fest: Will man auf Nummer sicher gehen, sind bei Hausbegehungen jedenfalls die Vorgaben der ÖNORM B1300 einzuhalten und ein Eigentümer tut gut daran, zur Vermeidung der eigenen Haftung jeden Mangel – je nach Dringlichkeit sofort oder mittelfristig – zu beseitigen. Dass dies bei einem typischen Gebäudealtbestand, wie er zu einem hohen Prozentsatz in Wien vorherrscht, zu erheblichen Investitionen führen würde, liegt auf der Hand. Die in diesem Zusammenhang interessierende Frage, wie weit die Instandhaltungs- oder besser gesagt Modernisierungspflicht reicht, ist bislang unbeantwortet geblieben und stellt jeden Eigentümer und pflichtgemäßen Verwalter im Zuge der täglichen Arbeit vor schwerwiegende Entscheidungen.

Die Rustler Gruppe hat sich dieser Thematik eingehend gewidmet und über die hier interessierenden Fragen ein Sachverständigengutachten der Herren RA Univ.-Prof. Dr. Olaf Riss, LL.M., und Dr. Philipp Fidler über die Sorgfaltspflichten des Verwalters und des Eigentümers, insbesondere im Hinblick auf die ÖNORM B1300 und andere technische Standards, eingeholt.

Auf Basis der derzeit gegebenen Situation und insbesondere des erwähnten Gutachtens können folgende Gegebenheiten zusammengefasst werden, wobei sich die Ausführungen auf eine mögliche strafrechtliche Verantwortlichkeit auf Basis der in Wien geltenden Gesetze beschränken.

### WAS BESAGT DIE ÖNORM B1300

Die ÖNORM B1300 regelt die Begutachtung von Gebäuden, in denen sich zumindest eine Wohnung befindet, die nicht als Dienst-, Natural- oder Werkwohnung überlassen worden ist, samt allen weiteren für die Nutzung vorgesehenen Teilen, Einrichtungen und Anlagen (sofern diese allgemeine Teile darstellen; eine Begehung und Begutachtung des Inneren von Objekten ist nicht Gegenstand der Norm) und richtet sich an all diejenigen, denen die Verantwortung für die Objektsicherheit und die zumutbare Wahrnehmung der damit verbundenen Pflichten obliegt (zum Beispiel Eigentümer, Vermieter oder Fruchtgenussberechtigte).

ÖNORMEN sind Technikenormen und entsprechen in der Regel dem jeweiligen Stand der Wissenschaft und Technik, konkretisieren diesen somit und sind nach der Judikatur des OGH Grundlage für die Auslegung eines anzulegenden Sorgfaltsmaßstabes.

Sie werden vom Austrian Standards Institute herausgegeben, stehen damit nicht im Gesetzesrang und entfalten daher grundsätzlich auch keine normative Wirkung, es sei denn, eine ÖNORM wird in einem Gesetz oder einer Verordnung für verbindlich erklärt. Dies ist bezüglich der ÖNORM B1300 bislang nicht der Fall.

### ERHALTUNGS- UND ÜBERWACHUNGSPFLICHTEN

Gemäß § 88 Abs 1 wrBauO müssen Bauwerke und alle ihre Teile gemäß dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Bewilligung errichtet werden. § 129 Abs 2 wrBauO bestimmt, dass jeder Eigentümer oder jeder Miteigentümer dafür zu sorgen hat, dass die Bauwerke in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechenden Zustand erhalten werden. Die Baubehörde hat nötigenfalls die Behebung von Baugebrechen unter Gewährung einer angemessenen Frist anzuordnen und die aus öffentlichen Rücksichten notwendige Beseitigung von Baugebrechen, dies allerdings entsprechend

dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrages, aufzutragen.

Während Abs 2 leg.cit. den Eigentümer somit nur verpflichtet, jenen Gebäudezustand zu erhalten, der den Anforderungen im Zeitpunkt der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entspricht, sind gemäß Abs 4 leg.cit. im Falle der Erteilung eines Bauauftrags durch die Behörde und dessen Erfüllung der Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung des Bauauftrags zu berücksichtigen; somit der dann aktuelle Stand der Technik. Diese Konsequenz bedeutet im Ergebnis einen Eingriff in den bestehenden Konsens.

Schließlich verpflichtet § 129 Abs 5 wrBauO den Eigentümer oder Miteigentümer eines Bauwerks, den Bauzustand zu überwachen. Lässt der Zustand das Vorliegen eines Baugebrechens vermuten, ist der Befund eines Sachverständigen einzuholen und gegebenenfalls der Behörde vorzulegen.

Für die Erfüllung der Verpflichtung des Eigentümers zur Überwachung des Bauzustands eines Gebäudes legt eben nun die ÖNORM B1300 die erforderlichen Parameter fest, bei deren Einhaltung von einer ordnungsgemäßen Überprüfung ausgegangen werden kann und muss.

Mit anderen Worten: Eignet sich trotz Überprüfung des Gebäudezustands ein Unfall und wurden im Zuge der Begehung und Überwachung die Vorgaben der ÖNORM B1300 eingehalten, kann dem Eigentümer nicht der Vorwurf gemacht werden, die Überprüfung wäre nicht unter Einhaltung des Stands der Technik erfolgt und ist dann auch kein Sorgfaltsverstoß in punkto Überwachung des Erhaltungszustands eines Gebäudes gegeben.

### ERHALTUNG VERSUS BESEITIGUNG VON GEBRECHEN

Das Abgrenzungskriterium zwischen der bloßen Erhaltung eines Gebäudes im Sinne des § 129 Abs 2 wrBauO versus der Beseitigung von Baugebrechen entsprechend dem Stand der Technik im Zeitpunkt der Erteilung eines Bauauftrags gemäß § 129 Abs 4 wrBauO sind nach dem Wortlaut die- ➤



**Verkehrssicherung.** Jeder Eigentümer eines Hauses ist verpflichtet, Gänge und Treppen in einem für Dritte gefahrlosen Zustand zu erhalten.

ser Bestimmung die „öffentlichen Rücksichten“, von der Bedeutung dieser Formulierung daher die öffentlichen Interessen. Nach der Judikatur des VwGH liegt eine Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen, die die Behörde zwecks Behebung von Baugebrechen zum Einschreiten berechtigt und verpflichtet, bei Gefährdung der öffentlichen Sicherheit oder Gesundheit oder bei gröblicher Störung der architektonischen Schönheit des Stadtbildes vor; hingegen kann nicht gefordert werden, dass eine Baulichkeit stets das untadelige Aussehen eines Neubaus haben müsse.

Ein Baugebrechen liegt demnach dann vor, wenn sich der Bauzustand eines Gebäudes in der Weise verschlechtert hat, die das öffentliche Interesse berührt und daher ein (bau-)polizeiliches Einschreiten erforderlich macht. Unstrittig werden öffentliche Interessen daher jedenfalls dann berührt, wenn eine Gefahr für Leben, Gesundheit oder die körperliche Sicherheit einer Person vorliegt, herbeigeführt oder aber vergrößert werden kann.

#### WAS IST EINE GEFAHR

Auf Basis des oben Dargelegten ist zunächst davon auszugehen, dass ein Gebäude, das aufgrund einer in der Vergangenheit erteilten Baubewilligung konsensmäßig errichtet worden ist und

besteht, nicht laufend auf den neuesten Stand der Technik gebracht beziehungsweise auf diesen angehoben werden muss, sofern das Gebäude verkehrssicher ist und gefahrlos benutzt werden kann. Besteht jedoch die Gefahr einer Rechtsgutbeeinträchtigung, sind entsprechende Nachrüstungen oder Umbaumaßnahmen ohne Verzug vorzunehmen und sind jegliche Gefahren zu beseitigen.

Vorsicht ist bei sogenannten offenkundigen Gefahren gegeben, denn diese exkulpieren den Eigentümer oder Verwalter grundsätzlich nicht, sondern begründen allenfalls ein Mitverschulden des Geschädigten. Selbst wenn daher eine Gefahr offensichtlich ist, besteht somit grundsätzlich ein Handlungsbedarf.

Die Pflicht, einzelne Bauteile eines Gebäudes nachzurüsten, obwohl nicht von vornherein ein großes Gefahrenpotenzial erkennbar ist, besteht mitunter auch dann, wenn aufgrund der sonstigen Gegebenheiten und Bedingungen die Gefahr einer Rechtsgutbeeinträchtigung entstehen kann. Damit ist etwa die Benützung des Gebäudes durch ältere oder gebrechliche Personen gemeint, oder die Tatsache, dass sich bereits einmal ein Vorfall ereignet hat, und ähnliche Punkte. Dabei ist nicht auf eine akute Gefährdung abzustellen, sondern es reicht eine objektiv bestehende Gefährdung aus.

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass nicht alles, was nicht dem neuesten Stand der Technik entspricht, gefährlich ist. Umgekehrt ist aber auch nicht alles ungefährlich, was einmal baubewilligt worden ist, zumal sich unser Leben und die praktischen Bedürfnisse der Menschen laufend verändern. Damit in Zusammenhang steht auch der dynamische Erhaltungs-begriff im Sinne der ständigen Judikatur und herrschenden Lehre zu § 3 MRG.

Was als Gefahr anzusehen ist, obliegt der Beurteilung im Einzelfall. Der OGH stellt auf das Handeln eines mit den rechtlich geschützten Werten angemessen verbundenen, besonnenen und einsichtigen Menschen ab. Jeder Eigentümer eines Hauses ist 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.

#### SCHLUSSFOLGERUNGEN

Diese Verkehrssicherungspflicht gilt insbesondere für Vermieter, die durch Abschluss des Mietvertrages das Haus für vom Eigentümer verschiedene Personen öffnen. Eine Haftung besteht nicht nur für einen aktiv herbeigeführten Erfolg, sondern auch für die Unterlassung einer sonst gebotenen Handlung. Muss nach objektiven Kriterien möglicherweise mit einem Unfall gerechnet werden, ist eine Sanierung jedenfalls geboten. Können alle obigen Gegebenheiten verneint werden, ist eine Nachrüstung des betreffenden Bauteils beziehungsweise dessen Anpassung auf den aktuellen Stand der Technik grundsätzlich nicht geboten.

Ausdrücklich ist in diesem Zusammenhang jedoch darauf hinzuweisen, dass diese Ausführungen kein Patentrezept darstellen und im Falle eines Falles erst durch ein Gerichtsurteil über eine mögliche Haftung abgesprochen und damit Klarheit geschaffen wird, auch zur eingangs provokant aufgeworfenen Fragestellung, ob allenfalls sogar „schwedische Gardinen“, sprich Haftstrafen drohen könnten. Die Empfehlung, die hier jedenfalls abgegeben werden kann, ist, dass im Zweifel eine Nachrüstung vorzunehmen sein wird. ■