

Dokument 2 von 13

wohnrechtliche blätter

 VERLAG
ÖSTERREICH

wobl 2016, 389

Heft 11 v. 01.11.2016

Aufsätze

IWD - ÖNORM B 1300 - Haftungsfalle für Immobilienverwalter?

Univ.-Ass. Mag. Matthias Knoll

Marco Scharmer
B.A., Innsbruck

Am 10.10.2016 fand im Rahmen der Vortragsreihe "**Innsbrucker Wohnrechtlicher Dialog**" (IWD), welche von Univ.-Prof. Dr. *Martin Häublein* und Univ.-Prof. Dr. *Andreas Vonkilch* als Plattform für einen Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis über aktuelle **wohnrechtliche** Rechtsfragen und Entwicklungen ins Leben gerufen wurde, an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck ein Vortrag von Dr. *Philipp Fidler* zum Thema "**ÖNORM B 1300 - Haftungsfalle für Immobilienverwalter?**" statt.¹

Der Vortragende

Dr. *Philipp Fidler* war bis 2014 Assistent am Institut für Zivilrecht der Universität Wien. Seit 2013 ist er ständiger Mitarbeiter der **wohnrechtlichen** Blätter und publiziert dort regelmäßig zu bestand- und **wohnrechtlichen** Themen. Derzeit ist er juristischer Mitarbeiter der Übernahmekommission.

Das Thema

Das Austrian Standards Institute hat am 1. November 2012 die ÖNORM B 1300 veröffentlicht; sie trägt den Titel "Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude - Regelmäßige Prüfroutrinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen". Die ÖNORM B 1300 war wohl als Instrument gedacht, Liegenschaftseigentümern und deren Verwaltern Leitlinien zur Vermeidung von Haftungsrisiken an die Hand zu geben. Damit sind aber für die Normadressaten auch zahlreiche Fragen aufgeworfen worden, die in erster Linie die schadenersatzrechtliche Einordnung der ÖNORM B 1300 betreffen. Eine Rolle spielt dabei die in Fachkreisen offenbar verbreitete Meinung, dass Liegenschaftseigentümer und/oder Verwalter stets eine haftungsrechtlich sanktionierte Pflicht zur laufenden Anpassung von Wohngebäuden an aktuelle Sicherheitsstandards trifft - unabhängig von Vorgaben des öffentlichen Baurechts. Der Vortrag setzte sich mit diesen Problemen auseinander. Darin inbegriffen war eine Analyse der aktuellen Judikatur zur Verletzung von deliktischen Verkehrssicherungspflichten bei Wohngebäuden.

Der Vortrag

Der Vortragende, Dr. *Philipp Fidler*², trug - im Wesentlichen - vor:

Die ÖNORM B 1300

Einleitend erläuterte der Referent die ÖNORM B 1300 inhaltlich. Die Themenbereiche der Objektsicherheit der ÖNORM B 1300 sind in vier Fachbereiche aufgeteilt, und zwar in technische Objektsicherheit, Gefahrenvermeidung und Brandschutz, Gesundheits- und Umweltschutz sowie Einbruchsschutz und Schutz vor Außengefahren.

ÖNORMEN kommt jedoch keine Rechtsqualität zu, sie sind also nicht rechtsverbindlich, es sei denn, dass sie per Gesetz oder Verordnung ganz oder teilweise für verbindlich erklärt werden (§ 9 NormenG 2016).

In diesem Zusammenhang betonte der Referent, dass eine solche explizite Verbindlicherklärung für die seit dem 1. November 2012 existente ÖNORM B 1300 bislang nicht stattgefunden hat.

ÖNORMEN stellen insofern "kodifiziertes Fachwissen" dar. Folglich enthält die ÖNORM B 1300 eine Zusammenfassung üblicher Sorgfaltsstandards. Dazu terminologisch passend wird im Vorwort der ÖNORM B 1300 jene als technisches Regelwerk sowie als praxisorientierte Empfehlung zur ganzheitlichen Betrachtung der Objektsicherheit in Wohngebäuden bezeichnet.

Rechtliche Bedeutung könnte der ÖNORM B 1300 aber für schadenersatzrechtliche Verhaltensgebote zukommen, sofern die ÖNORM B 1300 einschlägige Sorgfaltsanforderungen konkretisiert.

Nach dem Vorwort der ÖNORM B 1300 ist dies auch das erklärte Regelungsziel. Die ÖNORM B 1300 soll eine Orientierungshilfe in Form von standardisierten Verfahrensregeln darstellen und für die Vielzahl von gesetzlichen Kontrollpflichten, die die Eigentümer bzw. Eigentümergemeinschaften von Liegenschaften treffen, sensibilisieren. Insofern knüpft die ÖNORM B 1300 nach Ansicht des Referenten an schon bestehende Haftungstatbestände an.

Knoll/Scharmer, IWD - ÖNORM B 1300 - Haftungsfälle für Immobilienverwalter?, wobl 2016, Seite 389

Grundsätzliches zu Verkehrssicherungspflichten

Fidler grenzte seinen Vortrag insofern inhaltlich ein, als dass sein Augenmerk bezüglich des betroffenen Personenkreises der ÖNORM B 1300 vor allem beim Immobilienverwalter lag, da jener im Rahmen der Verwaltung der Liegenschaft, an denen Wohnungseigentum begründet ist, für die Überwachung des Erhaltungszustands von Gebäuden zuständig ist.

In schadenersatzrechtlicher Hinsicht konzentrierte sich der Vortragende vor allem auf deliktische Verkehrssicherungspflichten.

In der Folge erläuterte der Referent die Entscheidung des OGH 11 Os 35/98. Nach dem festgestellten Sachverhalt stürzte ein Mann aufgrund eines fehlenden Handlaufs über eine Treppe. Hervorgehoben wurde, dass das Fehlen des Handlaufs zum Zeitpunkt des Unfalls baurechtswidrig war. Der Bauzustand entsprach jedoch dem Konsens zur Zeit der Gebäudeerrichtung. Der OGH verurteilte den Liegenschaftseigentümer wegen fahrlässiger Tötung gemäß § 80 StGB. Anknüpfungspunkt für die Verurteilung aufgrund einer Garantenstellung - und daher auch aus privatrechtlicher Sicht bedeutend - war die zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht.

Der Vortragende führte weiter aus, dass die dogmatische Grundlage zivilrechtlicher Verkehrssicherungspflichten noch nicht vollständig geklärt ist, eine wichtige Rolle spielt hierbei aber jedenfalls das Ingerenzprinzip: Wer Gefahrenquellen schafft oder bestehen lässt, muss dafür Sorge tragen, dass daraus keine Schäden resultieren. Hervorgehoben von *Fidler* wurde in diesem Zusammenhang, dass man bei der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten entgegen allgemeinen Grundsätzen auch im deliktischen Bereich für bloßes Unterlassen zur Haftung herangezogen werden kann.

Die Bauwerkehaftung

Darauffolgend befasste sich der Referent mit der Gebäudehalterhaftung nach § 1319 ABGB, in der die Idee der Verkehrssicherungspflicht und des Ingerenzprinzips enthalten sind. Anknüpfungspunkt für eine Haftung stellt hierbei der Begriff des "Halters" dar. Voraussetzung für eine entsprechende Qualifikation als Halter eines Gebäudes oder Werks ist, dass jener in der Lage war, durch die erforderlichen Vorkehrungen die Gefahr rechtzeitig abzuwenden und dazu auch durch eine Beziehung zu dem Gebäude oder Werk verpflichtet war. *Fidler* fügte hinzu, dass dies mangels besonderer Umstände in der Regel der Eigentümer ist.

Bei Gebäuden, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, ist die Eigentümergemeinschaft Adressatin der Bauwerkehaftung, da die Gefahrenabwehr iSd § 1319 ABGB zur Verwaltung der Liegenschaft gehört.

Folglich haftet die Eigentümergemeinschaft als juristische Person nach allgemeinen Grundsätzen für ihre Repräsentanten bzw Machthaber. *Fidler* hielt in diesem Kontext fest, dass der Verwalter der Eigentümergemeinschaft dieser als Repräsentant oder Machthaber zugerechnet wird.

Zur Bedeutung von Technik Klauseln

Der Vortragende führte aus, dass Technik Klauseln, die sich auf den Stand der Technik beziehen, eine wesentliche Rolle in der Judikatur des OGH bei der Konkretisierung von deliktischen Haftungstatbeständen einnehmen. Der Stand der Technik gibt insofern den jeweiligen Kenntnisstand über technische Möglichkeiten wieder. Hervorgehoben wurde, dass im ABGB jedoch keine Legaldefinition betreffend den Stand der Technik existiert.

Da der Stand der Technik sich jedoch weiterentwickelt und insofern eine Fortschreibung technischer Regeln stattfindet, stellt sich die Frage, ob eine Pflicht zur laufenden Anpassung an aktuelle Standards - beispielsweise wurden hier das Baurecht und ÖNORMEN angeführt - besteht.

Aus der Judikatur des OGH ist nach *Fidler* zu folgern, dass für das Höchstgericht der Stand der Technik einen Mindeststandard bei der Konkretisierung von Sorgfaltspflichten darstellt.

Auch eine früher erteilte Bau- oder Benützungsbewilligung kann nicht für allemal entschuldigen; der OGH fordert in diesem Zusammenhang eine laufende Überprüfung der baulichen Sicherheit. Eine laufende Adaptierung an einen höchstmöglichen Sicherheitsstandard werde jedoch nicht gefordert.

Bei näherer Analyse der Rechtsprechung konstatierte der Referent, dass die Judikatur des OGH in diesem Zusammenhang jedoch unklar ist. Insbesondere ein Vergleich der schon zuvor erwähnten Entscheidung OGH 11 Os 35/98 mit der Entscheidung OGH 5 Ob 27/11y lässt keine klare Judikaturlinie erkennen. Einerseits wurde eine Verurteilung wegen fahrlässiger Tötung ausgesprochen, wobei - wie schon dargestellt - Anknüpfungspunkt eine Verletzung zivilrechtlicher Verkehrssicherungspflichten war. Andererseits beurteilte der OGH in letzterer Entscheidung, welcher eine zivilrechtliche Haftungskonstellation zugrunde lag, einen ähnlichen Sachverhalt insofern gegensätzlich, als dass der 5. Senat keinen Grund sah, die entsprechende Beurteilung der Rechtslage durch das Erstgericht zu korrigieren, wobei ausdrücklich in den Entscheidungsgründen ausgesprochen wurde, dass es für den Eigentümer keine baurechtliche Pflicht gab, den Sicherheitsstandard auf die im Unfallzeitpunkt geltenden Bauvorschriften anzuheben und dies auch eine Rolle spielte, warum eine Sorgfaltspflichtverletzung des beklagten Hauseigentümers verneint wurde.

Würdigung der Judikatur durch den Vortragenden

Zwar enthebt eine behördliche Bewilligung auch nach *Fidler* nicht von jedweder Folgeverantwortung; eine etwaige Nachrüstung kann somit durchaus geboten sein. Jedoch betonte der Referent, dass in diesem Kontext das Zumutbarkeitskriterium zu beachten ist. Die Kosten einer Sicherungsmaßnahme

müssen sohin mit dem Sicherheitsgewinn in einem sinnvollen Verhältnis stehen.

In diesem Zusammenhang stellt nach Ansicht des Referenten einen wichtigen Faktor für eine etwaige Haftung das Hinzutreten eines Baugebrechens oder sonstigen Reparaturbedürftigkeit des Gebäudes dar. Dabei wurde auf die Entscheidung OGH 4 Ob 179/99y verwiesen, in der der 4. Senat über eine mangelhafte Balustrade zu entscheiden hatte. Der OGH hielt fest, dass der Eigentümer bzw Halter einer erkennbar mangelhaften Balustrade diese nach den Sicherheitsanforderungen der aktuell geltenden ÖNORMEN zu sanieren hat, womit dessen Sorgfaltsanforderungen auch nicht überspannt würden.

Bedeutung von ÖNORMEN

Die große praktische Bedeutung von ÖNORMEN resultiert vor allem daraus, dass der OGH den Stand der Technik mit dem Inhalt von ÖNORMEN de facto gleichsetzt.

Dieser Grundsatz ist jedoch insofern zu relativieren, als dass ÖNORMEN zwar den Stand der Technik erfassen können, aufgrund der zeitlichen Dimension diese jedoch auch mangels rechtzeitiger Aktualisierung hinter dem Stand der Technik zurückbleiben können. Somit müssen ÖNORMEN nicht zwingend den Stand der Technik repräsentieren.

Auf diesen Einwand hat die Rechtsprechung teilweise Rücksicht genommen. Jedoch stellt die Einhaltung von ÖNORMEN einen Anscheinsbeweis dar und begründet insofern die Vermutung, dass der Stand der Technik eingehalten wurde. Folglich wird die schadenersatzrechtliche Bedeutung von ÖNORMEN in erster Linie über die Regeln der Beweislastverteilung im Haftpflichtprozess vermittelt.

Übertragen auf die ÖNORM B 1300 bedeutet dies, dass die Eigentümergemeinschaft sich von der Haftung befreien kann, wenn sie nachweist, dass das Gebäude in periodisch wiederkehrenden Abständen im Rahmen von Sichtkontrollen iSd ÖNORM B 1300 zB vom Hausverwalter oder einer anderen fachlich qualifizierten Person geprüft und dabei kein Mangel festgestellt wurde.

Die ÖNORM B 1300 kann dadurch zu einem erheblichen Kostenfaktor für die Eigentümergemeinschaft werden. Dabei verwies *Fidler* kritisch auf Slogans diverser Facility Management Unternehmen, die unter anderem propagieren: "*Das Argument 'Ich hatte kein Geld für diese Maßnahme' gilt vor Gericht jedenfalls nicht.*"

Derartigen Aussagen trat der Referent insoweit entgegen, als dass Verkehrssicherungspflichten jedenfalls nicht überspannt werden dürfen und ihre Grenze in der Zumutbarkeit liegt, die insbesondere auch wegen hoher Kosten für Sicherungsmaßnahmen überschritten werden kann.

Haftung des Verwalters

Zunächst ging der Vortragende auf etwaige Regressansprüche der Eigentümergemeinschaft ein.

Dabei ist einerseits an einen Regress in voller Höhe gegen den Verwalter durch die Eigentümergemeinschaft qua Innenausgleich unter Solidarschuldern zu denken. Voraussetzung dafür ist, dass die Eigentümergemeinschaft wegen eines ihr zurechenbaren Verhaltens des Verwalters in Anspruch genommen wird und der Verwalter dem Geschädigten auch unmittelbar selbst aus Delikt haftet.

Fidler hielt in diesem Zusammenhang fest, dass eine persönliche Haftung des Verwalters voraussetzt, dass er auch selbst als Träger von Verkehrssicherungspflichten anzusehen sei. Diese Frage werde weder in der Judikatur noch in der Lehre ausführlich behandelt, sondern gewöhnlich als gegeben angenommen. Das führe in der Judikatur zum Teil zu einer bedenklichen Haftungsausweitung zu Lasten der Verwalter; der Referent verwies dazu auf die Entscheidung OGH 5 Ob 173/02f. Zu beachten sei, dass eine Solidarhaftung von Eigentümergemeinschaft und Verwalter zu einer Verdoppelung des Haftungsfonds führe. Das sei unter Umständen ein ungerechtfertigtes Privileg für den Geschädigten.

Anzusetzen ist nach der Ansicht des Referenten an der Frage, wer Halter der Gefahrenquelle ist. Dass der Verwalter neben der Eigentümergemeinschaft als Halter anzusehen ist, könne zumindest angezweifelt werden.

Vorschau: Die nächste Veranstaltung im Rahmen des IWD

In der nächsten Veranstaltung des IWD am 28.11.2016 wird MMag. *Anton Holzappel* zum Thema "*Honorarvereinbarungen des Immobilienmaklers im Spannungsfeld von Judikatur und Verbraucherrechte-RL - ein Erfahrungsbericht aus der Praxis eines Formularerstellers*" vortragen.

Korrespondenz: Univ.-Ass. Mag. *Matthias Knoll*, Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Matthias.Knoll@uibk.ac.at

Marco Scharmer, B.A., Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Marco.Scharmer@uibk.ac.at

1 Zur Website des IWD <https://www.uibk.ac.at/zivilrecht/forschung/wohnrecht/iwd/>

2 Ausführlich bearbeitete der Vortragende diesen Themenkomplex in *Fidler/Riss*, Die schadenersatzrechtliche Einordnung der ÖNORM B 1300 und ihre Bedeutung für die Haftung des Immobilienverwalters, wobl 2016, 299.