

HOHENBERG STRAUSS BUCHBAUER

RECHTSANWÄLTE

Übermittelt durch: E-Mail (als Beilage zu einem E-Mail-Kurzbrief)
E-Mail-Adresse(n): bernd.haintz@wkstmk.at

A-8010 GRAZ, HARTENAU GASSE 6
TEL +43-316-383636 FAX-DW 39
kanzlei@hohenberg.at - www.hohenberg.at

MAG. CLEMENS STRAUSS
clemens.strauss@hohenberg.at

DR. PETER BUCHBAUER
peter.buchbauer@hohenberg.at

DR. KONSTANTIN POCHMARSKI
konstantin.pochmarski@hohenberg.at

MAG. WOLFGANG GINDL
wolfgang.gindl@hohenberg.at

MAG. MARIO WALCHER LL.M.
mario.walcher@hohenberg.at

An die
WKO Steiermark
zHd Herrn Dr. Bernd Haintz
Innungsgeschäftsführer
Körblergasse 111-113
8010 Graz

Graz, am 02. Mai 2018

Ihr Zeichen:

Unser Aktenname (AZ): WKO Steiermark - Bauwerkskontrollen (WKOStmk/Bauwerkskont)

Betreff: ÖNORM B1300 – Rechtliche Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Dr. Haintz,

wir dürfen Bezug nehmen auf die oben genannte Angelegenheit betreffend die ÖNORM B1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen“ und dürfen diesbezüglich ausführen wie folgt:

1. Ausgangssachverhalt:

- 1.1 Mit **01.11.2012** wurde die ÖNORMORM B1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen“ erstmal, mit **01.02.2018** wurde eine aktualisierte Version der ÖNORM B1300 veröffentlicht.
- 1.2 Ziel dieser ÖNORM ist es, Eigentümern, Eigentümergemeinschaften, Vermietern, Verwaltern oder deren Beauftragten eine Orientierungshilfe in Form von **standardisierten Verfahrensregeln** zur Verfügung zu stellen, um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen für wiederkehrende Sichtkontrollen als präventives Objektsicherheitsinstrument treffen zu können.

Aufgabe der **Objektsicherheit** ist es grundsätzlich, alle Gefahren für Personen und Sachen sowie Einrichtungen, die sich innerhalb eines Wohngebäudes bzw auf einer Gesamtanlage befinden, sowie auch Gefahren für das Objekt selbst, möglichst fernzuhalten.

1.3 Mögliche Haftungen des Liegenschaftseigentümers:

Rechtlicher Hintergrund ist, dass für **Liegenschaftseigentümer** und die von ihnen allenfalls beauftragten **Hausverwalter** diverse **Prüf-, Kontroll- und Sicherheitspflichten** gelten. Es handelt sich dabei um die Verpflichtung zur Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten und zur Erhaltung von Gebäuden nach dem Stand der Technik.

Mögliche **zivilrechtliche Haftungen** ergeben sich daher unter anderem nach allgemeinem Schadenersatzrecht (Verstoß gegen Verkehrssicherungspflichten) sowie aufgrund der Haftung des Liegenschaftseigentümers für das Bauwerk (Gefährdungshaftung gem § 1319 ABGB).

Die Nichteinhaltung von Verkehrssicherungspflichten kann aber auch **strafrechtliche Konsequenzen** nach sich ziehen.

1.3.1 *Verstoß gegen Verkehrssicherungspflichten:*

Die **Verkehrssicherungspflicht** trifft grundsätzlich jeden, der eine seiner Verfügung unterliegende Anlage dem Zutritt eines Personenkreises eröffnet oder auf seinem Grund einen Verkehr für Menschen unterhält. Die Pflichten entstehen bereits bei Duldung des Verkehrs (*Kodek in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.03} § 1294 Rz 39*).

Die Verkehrssicherungspflicht setzt ein, sobald eine Gefahrenquelle bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt **erkennbar** ist. Dabei hat eine Betrachtung ex ante zu erfolgen. Die Anlage ist für die befugten Benützer **in einem verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu erhalten** (OGH 29.03.2000, 7 Ob 51/00a mwN). Die Pflichten dürften allerdings nicht überspannt werden; nur **zumutbare Maßnahmen** sind geboten (OGH RIS-Justiz RS0023397). Die laufende Adaptierung an einen höchstmöglichen Sicherheitsstandard wird nicht generell geschuldet (OGH 06.07.2011, 7 Ob 95/11p).

1.3.2 Haftung gemäß § 1319 ABGB:

Gemäß **§ 1319 ABGB** haftet der Besitzer eines Bauwerkes für solche Schäden, die durch Einsturz oder Ablösen von Teilen des mangelhaften Bauwerkes entstanden sind.

Der Besitzer des Bauwerkes kann sich nur dann von seiner Haftung für Schäden befreien, die durch das mangelhafte Werk entstanden sind, **wenn er nachweist, dass er alle notwendigen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr getroffen hat.**

Das Maß der **Zumutbarkeit geeigneter Vorkehrungen** gegen einen Schadenseintritt richtet sich nach den Umständen des Einzelfalles; eine allgemeine Abgrenzung lässt sich nur in einem breiteren Rahmen finden, der sich nach der Verkehrsauffassung und der Vernunft bestimmt. Zu berücksichtigen sind dabei vor allem die Größe und die Wahrscheinlichkeit der Gefahr (Weixelbraun-Mohr in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.04} § 1319 Rz 18).

1.3.3 Strafrechtliche Tatbestände:

Neben die zivilrechtliche Haftung treten auch mögliche strafrechtliche Konsequenzen, wenn durch die Nichteinhaltung der erforderlichen Sorgfalt **Personen zu Schaden** kommen.

Zu denken ist dabei zum einen an die strafrechtliche Verantwortlichkeit der jeweils zuständigen **natürlichen Person** (zB Hausmeister, Hausverwalter, Hauseigentümer), aber auch an eine Verantwortlichkeit der **Eigentümergeinschaft** nach dem Verbandsverantwortlichkeitsgesetz (VbVG).

Mögliche anwendbare Bestimmungen sind – je nach Schwere der Folgen – die Tatbestände der **fahrlässigen oder grob fahrlässigen Tötung** (§§ 80, 81 StGB), der **fahrlässigen Körperverletzung** (§ 88 StGB) oder der **Gefährdung der körperlichen Sicherheit** (§ 89 StGB).

1.4 Problemkreise:

Im Zusammenhang mit obigen Haftungen ergeben sich nunmehr für von Liegenschaftseigentümern bzw Hausverwaltungen beauftragte Professionsisten folgende Problemkreise, welche tieferstehend näher erläutert werden sollen:

- (a) Welche **Maßstäbe** ergeben sich aus der ÖNORM B1300 für sorgfaltsgemäßes Handeln in Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten?
- (b) Wie wirken sich **Normänderungen** auf die Objektsicherheitsprüfung aus?
- (c) Was haben **Professionisten bei Beauftragung/Durchführung der Objektsicherheitsprüfungen** zu beachten?

2. Inhalt und Anwendungsbereich der ÖNORM B1300:

- 2.1 Die ÖNORM B1300 in der geltenden Fassung (idgF) ist nach dem Normtext für **regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Prüfungen** für bestehende Gesamtanlagen mit Wohngebäuden, in denen sich zumindest eine Wohnung befindet und diese nicht als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen wurde, sowie alle weiteren für die Nutzung vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen anzuwenden.

Ausgenommen davon sind Prüfroutinen in Bestandseinheiten (zB Wohnungen, Büros, Geschäftsräume, bestehende Betriebsanlagen samt jeweiligem Zubehör), die aufgrund vertraglicher Vereinbarung einer ausschließlichen Nutzung unterliegen.

Zusammengefasst betrifft die ÖNORM B1300 daher die **allgemeinen Teile von Wohngebäuden**, nicht aber einzelne Wohnungen.

- 2.2 Bis dato kam es – soweit ersichtlich – zu keiner Verbindlicherklärung der ÖNORM B1300 durch den zuständigen Gesetz- oder Verordnungsgeber, sodass die ÖNORM B1300 aus sich selbst heraus keine Verbindlichkeit genießt.

Besondere Bedeutung kommt dieser ÖNORM jedoch dahingehend zu, als sie einen **konkreten Maßstab für das sorgfaltsgemäße Handeln in Wahrnehmung von Verkehrssicherungspflichten** liefert.

- 2.3 In der ÖNORM B1300 idgF ist festgehalten, dass Basis für die Objektsicherheitsprüfung der **Soll-Zustand** ist.

Bei diesem handelt es sich um den konsensgemäßen Zustand eines Wohngebäudes oder einer Gesamtanlage nach Fertigstellung.

Werden jedoch **nach** Fertigstellung sicherheitsrelevante Adaptierungen erforderlich, weil Gebäudeteile ein Baugebrechen oder einen augenscheinlich wahrnehmbaren Mangel im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder einen Mangel im Sinne einer erheblichen Personengefährdung aufweisen, sind auch diese Adaptierungen in der Beurteilung des Soll-Zustandes einzubeziehen.

Darüber hinaus können **Veränderungen an und in der Gesamtanlage** bzw dem darauf befindlichen Wohngebäude sowie hinsichtlich der Nutzung gegebenenfalls Anlass für entsprechende sicherheitstechnische Adaptierungen sein.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die aktualisierte Ausgabe der ÖNORM B1300 zur Vorgängerausgabe eine **Änderung der Definition des Soll-Zustandes** aufweist.

Im Gegensatz zur geltenden Fassung sah die ÖNORM B1300 in der Fassung 01.11.2012 als Soll-Zustand den *konsensgemäßen* Zustand eines Wohngebäudes oder einer Gesamtanlage nach Fertigstellung inkl aller verpflichtenden sicherheitstechnischen Adaptierungen aufgrund Änderungen der rechtlichen Bestimmungen an.

Es soll nunmehr nach dem Vorwort der ÖNORM B1300 idgF klargestellt werden, **dass Eigentümer nicht zur permanenten Modernisierung und Erneuerung entsprechend dem aktuellen Stand der Technik verpflichtet werden.** Erst wenn sicherheitsrelevante Änderungen erforderlich werden, weil Gebäudeteile einem Baugebrechen oder einen augenscheinlich wahrnehmbaren Mangel aufweisen, löst dies die Pflicht zur Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard aus. Gleichzeitig soll aber auch klargestellt werden, dass sich Liegenschaftseigentümer nicht ausschließlich auf eine seinerzeit bauordnungsgemäße Errichtung bzw Erteilung einer Baubewilligung oder Benützungsbewilligung zurückziehen dürfen.

Dies entspricht im Wesentlichen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes.

- 2.4 Die Verantwortung für die Objektsicherheit und die zumutbare Wahrnehmung der damit verbundenen Pflichten obliegt dem „**Verantwortungsträger**“, also jener Person, in deren Verantwortungsbereich die Objektsicherheit und die zumutbare Wahrnehmung der damit verbundenen Pflichten liegen.

„**Verantwortungsträger**“ können **Objekteigentümer**, Baurechtsberechtigte, Eigentümergemeinschaften, **Vermieter** oder sonstige Bestandgeber mit entsprechender (delegierbarer) Organisationsleitung sowie obligatorische oder dingliche Fruchtgenussberechtigte sein.

Verantwortungsträger sind berechtigt, Aufgaben, Pflichten und deren Umsetzung **an geeignete Sicherheitsbeauftragte oder fachlich qualifizierte „Aufgabenträger“ zu delegieren**. Solche Aufgabenträger müssen über eine fachliche Qualifikation oder praktische Fertigkeiten und Erfahrung verfügen.

Professionisten, welche mit der Durchführung von Objektsicherheitsprüfungen beauftragt sind, sind als solche „**Aufgabenträger**“ zu qualifizieren.

- 2.5 Im Anhang der ÖNORM B1300 befinden sich exemplarische **Checklisten**, welche eine praxisorientierte Hilfe für die Früherkennung von typischen Mängeln oder Schäden darstellen soll. Diese sind auch für die mit der Objektsicherheitsprüfung betrauten Professionisten von Interesse. So finden sich für unterschiedliche Fachbereiche aufgelistete Bauteile, welche im Rahmen der Sichtkontrolle zu begutachten sind.

3. Sorgfaltsmaßstab nach ÖNORM B 1300?

- 3.1 Die nunmehr in der ÖNORM B1300 enthaltene detaillierte Regelung der fachmännischen Gebäudeprüfung kann uU zu einem **verschärften Sorgfaltsmaßstab des Liegenschaftseigentümers** führen.

Wie oben bereits ausgeführt, haftet der Besitzer eines Bauwerks grundsätzlich nach § 1319 ABGB für Schäden, die durch Einsturz oder Ablösen von Teilen des mangelhaften Werkes entstanden sind nur dann nicht, **wenn er nachweist, dass er alle notwendigen Sorgfalt zur Gefahrenabwehr angewendet hat**.

Dabei wird vom OGH im Einzelfall eine **regelmäßige und fachmännische Überprüfungspflicht** bejaht. Besonders hohe Anforderungen an die Sorgfaltspflicht ist bei allen Gebäuden oder Werken erforderlich, die von einer **Vielzahl von Menschen** betreten werden, die in den **Straßenraum hineinragen** oder die ihrer Art nach besonders **anfällig für Witterungseinflüsse** sind (OGH RIS-Justiz RS0030322).

Nach der Rechtsprechung hat der Inhaber bei einer Anlage die zur Gefahrenabwendung **notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen** auch dann zu treffen, wenn er durch die baurechtlichen Vorschriften nicht dazu verhalten wäre und nach den Erfahrungen des täglichen Lebens eine naheliegende und voraussehbare Gefahrenquelle besteht (OGH 11.09.2003, 6 Ob 132/03 k mwN).

- 3.2 Die ÖNORM B1300 sieht nunmehr **einmal jährlich** eine **Objektsicherheitsprüfung** vor.

Geht man nun davon aus, dass es sich bei der ÖNORM B1300 um eine – wie in der ÖNORM selbst so bezeichnete – Orientierungshilfe in Form von standardisierten Verfahrensregeln handelt, um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen als präventives Objektsicherheitsinstrument treffen zu können, so gibt diese ÖNORM gerade die „*zumutbare notwendige Sorgfalt zur Gefahrenabwehr*“ wider.

Auch in der Literatur wird die ÖNORM B1300 als Maßstab für die Verkehrsauffassung gesehen und solcherart als Abgrenzung der zumutbaren Vorkehrungen herangezogen (vgl dazu bspw *Riepl*, Die Auswirkungen der ÖNORM B1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342).

In der höchstgerichtlichen Judikatur hat die ÖNORM B1300 bis dato noch keinen ausdrücklichen Niederschlag gefunden.

- 3.3 **Die jährliche Objektsicherheitskontrolle ist nach der ÖNORM B1300 daher ein wichtiges Indiz für die Einhaltung der zumutbaren notwendigen Vorkehrungen zur Abwehr der Haftung für Bauwerksbesitzer.**

4. **Anpassung an die aktuellen Normen?**

- 4.1 Im Zuge der Objektsicherheitskontrolle stellt sich naturgemäß auch die Frage, **nach welchem Maßstab** die Kontrolle durchzuführen ist, um die erforderliche Sorgfalt zu erfüllen.

Der Oberste Gerichtshof hat sich mit der **Anpassung des zumutbaren Sorgfaltsmaßstabs an die jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften bzw sonstigen Sicherheitsstandards** ausführlich in der Leitsatzentscheidung **OGH 21.12.1993, 1 Ob 600/93 = SZ 66/179** beschäftigt.

Nach dieser Entscheidung werden im Einzelfall die Grenzen der verkehrsüblichen und vom Erwartungshorizont der beteiligten Kreise als zumutbar umfassten Anforderungen, bei deren Beachtung der mit den Schutzpflichten belastete Vertragsteil von jeder Schadenersatzhaftung befreit wird, durch einschlägige öffentlich-rechtliche Vorschriften und von Verwaltungsbehörden erteilten Bewilligungen nicht schlechthin abgesteckt, sondern wird viel mehr lediglich der **Mindeststandard** der dem Verantwortlichen obliegenden Sicherheitsvorkehrungen umrissen.

Nach der Judikatur ist dieser Mindeststandard nach dem einschlägigen Gesetz und anderen Vorschriften aber auch nach dem jeweiligen Stand der Technik durch zumutbare Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten einzuhalten. Der maßgebliche Sicherheitsstandard bemisst sich dabei nicht nach dem Zeitpunkt der behördlichen Bewilligung, sondern viel mehr nach dem Unfallzeitpunkt, wobei die Nachbesserung eben zumutbar sein muss.

In der zitierten Entscheidung wurde ein Zeitraum von **12 Jahren** nach Änderung des Gesetzes über die Mindestbrüstungshöhe von Balkonen jedenfalls als zumutbar für eine Nachbesserung beurteilt.

- 4.2 Diese Judikaturlinie wurde mit der Entscheidung **OGH 20.09.2001, 2 Ob 216/01 f** bestätigt. Auch hier spricht der Oberste Gerichtshof aus, dass bei der Abgrenzung der Schutz- und Sorgfaltspflichten die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die von den Verwaltungsbehörden erteilten Bewilligungen bedeutsam sind.

Diese stellen aber **nur den Mindeststandard** der den Verantwortlichen obliegenden Sicherheitsvorkehrungen dar.

Den Hauseigentümer kann solcherart nur eine einmal erteilte Benützungsbewilligung nicht ein für alle Mal entschuldigen, sondern er hat die bauliche Sicherheit laufend zu überprüfen und die Baulichkeit dem Ergebnis der Kontrolle entsprechend einwandfrei in Stand zu setzen.

- 4.3 Auch die Folgejudikatur ist vom Grundsatz geprägt, **dass den Hauseigentümer eine einmal erteilte Benützungsbewilligung nicht für allemal entschuldigen kann**, sondern er die bauliche Sicherheit laufend zu überprüfen und die **Baulichkeiten dem Ergebnis der Kontrolle entsprechend einwandfrei instandzusetzen** und ganz allgemein den für die körperliche Sicherheit der Gäste - bzw Bewohner - maßgeblichen, nach einschlägigen Gesetzen und anderen Vorschriften, aber auch nach dem jeweiligen Stand der Technik geltenden Mindeststandard **durch ihm zumutbare Verbesserungsarbeiten** einzuhalten hat. Dieser Mindeststandard ist herzustellen, **soferne die Vorschriften die Sicherheitsanforderungen verschärfen** (OGH RIS-Justiz RS0020749).
- 4.4 **Zusammengefasst hat daher die Objektsicherheitskontrolle nach den aktuell geltenden Normen und den Regeln der Technik zu erfolgen, sofern dieser durch zumutbare Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten eingehalten werden kann.**

5. Vertragsverhältnis zwischen Eigentümer und Professionist:

- 5.1 Die Wahrung der gesetzlich vorgesehenen Verkehrssicherungspflichten muss bzw kann naturgemäß nicht immer durch den Eigentümer bzw die Eigentümergemeinschaft selbst erfolgen, sodass sich diese im Regelfall eines oder mehrerer Professionisten bedienen werden, welche die Bauwerkskontrolle durchführen.

Bei dem Vertragsverhältnis zwischen Eigentümer und Professionist handelt es sich je nach Ausgestaltung im Einzelfall wahrscheinlich um einen **Werkvertrag**, sodass die diesbezüglichen Regelungen anzuwenden sind.

5.2 **Hauptpflicht** dieses Werkvertrages ist eine Prüf- und Warnpflicht (welche allerdings in weiterer Folge zur leichteren Unterscheidbarkeit als „**Kontrollpflicht**“ bezeichnet wird).

Bei dieser Kontrollpflicht handelt es sich gerade nicht um die klassische Prüf- und Warnpflicht des § 1168a ABGB. Diese Bestimmung regelt die Prüf- und Warnpflicht als **Nebenpflicht** des Werkunternehmers, dies als Ausfluss der werkvertraglichen Interessenswahrungspflicht. Sie liegt immer dann vor, wenn die Gefahr besteht, dass das Werk infolge dem Unternehmer erkennbarer Umstände auf Bestellerseite misslingen und dem Besteller dadurch Schaden entstehen könnte. Über diese Warnpflicht kann nicht disponiert werden. Von dieser Warnpflicht zu unterscheiden sind sonstige vertragliche Nebenpflichten des Unternehmers, welche in Informations-, Aufklärungs-, bzw Hinweispflichten bestehen können.

Die gesetzlich normierte Prüf- und Warnpflicht gem § 1168a ABGB führt nicht dazu, dass der Professionist besondere, sonst nicht übliche Prüfungen und Untersuchungen anzustellen hat. Der Werkunternehmer muss bloß die von seinem Fach entsprechenden Sachverständigen zu erwartenden Kenntnisse und Fähigkeiten bei der Untersuchung einsetzen. Vor Erfüllung der Warnpflicht müssen keine umfangreichen, technisch schwierigen und kostenintensiven Untersuchungen durchgeführt werden, sofern dies nicht besonders vereinbart ist.

5.3 Nachdem es sich bei der **Kontrollpflicht** im gegenständlichen Fall allerdings um eine **Hauptpflicht des Werkvertrages** handelt, können die zur Prüf- und Warnpflicht dem Grunde nach entwickelten Grundsätze zu § 1168a ABGB nicht 1:1 herangezogen werden. Diese sonst als Nebenpflicht geltenden Verpflichtungen gelten naturgemäß umso intensiver, nachdem diese die Hauptpflicht des Vertrages darstellen.

Dabei ist insbesondere darauf hinzuweisen, dass die **Warnung** dem Besteller **mit hinreichender Klarheit und Verständlichkeit** erklärt werden muss. Die Warnung muss dem Besteller oder seinen empfangsbefugten Leuten auf eine Art und Weise zugehen, die **geeignet ist, die Warnung als solche zu erkennen**. So reicht der bloße Vorschlag nicht aus, einen Statiker beizuziehen, ohne darauf zu bestehen und *ausdrücklich auf die Gefahr der Unterlassung hinzuweisen* (vgl *Krejci in Rummel*, ABGB³ § 1168a ABGB Rz 29 mwN).

- 5.4 Nachdem gegenständlich die Kontrollpflicht die **Hauptpflicht** des Werkvertrages darstellt, bestehen daneben dennoch **Nebenpflichten gem § 1168 a ABGB**, nämlich dahingehend, zu warnen, was von der hauptvertraglichen Kontrollpflicht eben gerade nicht umfasst ist.

Empfehlenswert ist daher, im Vertrag klar drauf hinzuweisen,

- a) welche Kontrollen im Rahmen des Vertrages durchgeführt werden bzw durchgeführt werden können und
- b) für welche Kontrollen ein anderer Professionist beigezogen werden müsste oder
- c) welche Umstände **allgemein oder konkret nicht geprüft werden können.**

Daneben besteht die Warnpflicht auch hinsichtlich **anderer Gewerke**. Lässt sich nämlich aus der Beschaffenheit der von anderen Werkunternehmern geleisteten Vorarbeiten erkennen, dass selbst bei vertragsgemäßer eigener Werkleistung die Gefahr des Misslingens des Gesamtwerkes und ein Schaden für den Besteller daraus droht, dass die Leistungen technisch nicht richtig aufeinander abgestimmt sind und beim Gesamtwerk die anerkannten Regeln der Technik missachtet werden, dann hat der Werkunternehmer diesen „offenbar“ auf Bestellerseite liegenden Gefahrenumstand wahrzunehmen und den Besteller darüber aufzuklären (OGH 10.05.1994, 4 Ob 539/94).

Dies bedeutet für den konkreten Fall, dass im Rahmen der Warnpflicht auch auf „offenbare“ Mängel von anderen Gewerken hinzuweisen ist.

6. Empfehlungen für beauftragte Professionisten:

- 6.1 Nachdem Professionisten im Rahmen der Objektsicherheitskontrolle nach der ÖNROM B1300 eine Kontrollleistung als vertragliche (Haupt-)Leistung erbringen, empfiehlt es sich, zur Vermeidung weitergehender Haftungen, den **Umfang der Objektsicherheitskontrolle klar darzulegen.**

Dabei wird insbesondere darauf hinzuweisen sein, dass eine **Sichtkontrolle** bzw **zerstörungsfreie Begutachtung** durchgeführt wird und solcherart bestimmte Beschränkungen bestehen, da eben nicht „*unter die Oberfläche hingesehen*“ werden kann.

Weiters ist es empfehlenswert, darauf hinzuweisen, dass bestimmte Begutachtungen **von einem anderen Gewerk oder anderen Fachleuten** durchzuführen sein wird.

Beispielhaft können für den **Vertrag** folgende Formulierungen gewählt werden:

„Es wird – zerstörungsfrei – folgendes geprüft:

- Dachstuhl
- Dacheindeckung
- [...]

Dabei handelt es sich um eine Sichtkontrolle, bei der der Zustand augenscheinlich geprüft wird. Es kann dabei nicht in das Dachinnere hingesehen werden. Dazu wäre es notwendig, das Dach selbst zu öffnen.“

„Folgendes kann zerstörungsfrei nicht geprüft werden:

- Befestigung von Klimageräten
- [...]

Die Prüfung dieser Umstände ist nur durch andere Maßnahmen (Dachöffnung etc) möglich.“

„Folgendes kann im Rahmen des vorliegenden Gewerbes nicht geprüft werden:

- Statische Berechnungen des Daches
- Funktion der Blitzschutzanlagen
- [...]

Die Prüfung dieser Umstände ist nur durch Sonderfachleute (Statiker etc) möglich.“

Für das **Ergebnis der Prüfung** sind nachstehende Aufklärungen relevant:

„Die augenscheinliche Prüfung hat folgendes ergeben:

- Dachziegel: i.O.
- [...]

Nicht geprüft werden konnte:

- Ordnungsgemäße Befestigung des Klimagerätes an der Süd-Seite des Gebäudes. Zu einer ordnungsgemäßen Prüfung müssten hier Bauteilöffnungen erfolgen.

Sonstiges:

- *Die von uns nicht geprüfte Solaranlage weist aber augenscheinliche Sprünge auf und wird daher die Beziehung eines Fachmannes dafür empfohlen. [...]*

Einhaltung der geltenden Standards:

- *Die Schneefänger entsprechen nicht (mehr) den heute geltenden Regeln der Technik. Dadurch können durch Dachlawinen Personen verletzt und Gegenstände beschädigt werden.“*

6.2 Weiters empfiehlt sich eine **Haftungsbeschränkung für Sach- und Vermögensschäden auf grobe Fahrlässigkeit/Vorsatz**, welche auch gegenüber Konsumenten zulässig ist. Eine Beschränkung der Haftung für **Personenschäden** ist jedenfalls unzulässig.

Hier kann beispielhaft folgende Formulierung gewählt werden:

„Für Sach- und Vermögensschäden haften wir nur in Fällen von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.“

7. Zusammenfassung:

Zusammenfassend trifft Liegenschaftseigentümer bzw von diesen beauftragte Verwalter eine umfassende **Kontrollpflicht** zur Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten und zur **Erhaltung von Gebäuden nach dem Stand der Technik**.

Die Anlage ist für die befugten Benützer in einem verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu erhalten, wofür **nach der Judikatur des OGH zumutbare Nachrüstungs-Maßnahmen zu treffen sind**. Der Eigentümer kann sich – bei sonstiger zivil- und strafrechtlicher – Verantwortung nicht auf eine irgendwann einmal erteilte Baubewilligung und die darin niedergelegten Standards berufen.

Um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen treffen zu können, stellt die ÖNORM B1300 idGF eine **Orientierungshilfe** in Form von standardisierten Verfahrensregeln zur Verfügung, welche mittels Checklisten regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Prüfungen in der Praxis erleichtern sollen.

Dabei ist für die mit der Objektsicherheitsprüfung beauftragten Professionisten einerseits zu beachten, dass dabei nicht der Stand einer allfälligen

alten Bau- oder Benützungsbewilligung, sondern **aktuell geltenden Normen und Regeln der Technik** zu berücksichtigen sind, sofern dieser Standard durch zumutbare Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten eingehalten werden kann.

Daneben haben die Professionisten im Rahmen der **gesetzlichen Prüf- und Warnpflicht gemäß § 1168a ABGB** darauf hinzuweisen, welche Prüfungen abstrakt und/oder konkret nicht durchgeführt werden konnten und allenfalls auch auf die Prüfnotwendigkeit hinsichtlich fremder Gewerke hinzuweisen.

Es wird solcherart sinnvoll sein, ein **Beiblatt** zum jeweiligen Auftrag zu formulieren, welcher obige Grundsätze berücksichtigt und vom einzelnen Professionisten nur noch in technischer Hinsicht zu ergänzen ist.

Wir hoffen, Ihnen mit den obigen Ausführungen gedient zu haben und stehen für Fragen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir empfehlen uns einstweilen

mit freundlichen Grüßen



HOHENBERG STRAUSS BUCHBAUER
Rechtsanwälte GmbH
Konstantin Pochmarski

*