

ÖNorm B 1300

Eigentümer von Wohngebäuden tragen eine besondere Verantwortung für die Sicherheit und Gesundheit in ihren Gebäuden. Da sie aus diesem Grund dafür zu sorgen haben, dass von ihrem Eigentum keine Gefahr für die Sicherheit von Personen oder deren Eigentum ausgeht, trifft den Liegenschaftseigentümer bzw. von diesem beauftragten Verwalter eine umfassende **Kontrollpflicht** zur Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten und zur **Erhaltung von Gebäuden nach dem Stand der Technik**.

Um die erforderlichen und zumutbaren Vorkehrungen treffen zu können, stellt die **ÖNORM B1300** idGF eine **Orientierungshilfe** (die ÖNorm wurde bis dato nicht verbindlich erklärt und ist daher vertraglich zu vereinbaren) in Form von standardisierten Verfahrensregeln zur Verfügung, welche mittels Checklisten regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Prüfungen in der Praxis erleichtern sollen.

Aus der ÖNORM B1300 geht hervor, **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.

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.

Verantwortungsträger

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 (Objekteigentümer, Eigentümergemeinschaften, Vermieter etc.).

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.

Für die mit der Objektsicherheitsprüfung beauftragten Professionisten ist 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.

Sorgfaltsmaßstab nach ÖNORM B 1300

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

Haftungsbefreiung

Der Besitzer eines Bauwerks haftet 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.

Nachbesserung bei Gefahr für Dritte (Eigentum und Gesundheit) erforderlich

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).

Die ÖNORM B1300 sieht einmal jährlich eine Objektsicherheitsprüfung vor. 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.

Im Zuge der Objektsicherheitskontrolle stellt sich naturgemäß auch die Frage, nach welchem Maßstab die Kontrolle durchzuführen ist, um die erforderliche Sorgfalt zu erfüllen. Nach der Judikatur ist der **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 einer Entscheidung wurde ein Zeitraum von 12 Jahren nach Änderung des Gesetzes über die Mindestbrüstungshöhe von Balkonen jedenfalls als zumutbar für eine Nachbesserung beurteilt. Der Oberste Gerichtshof spricht aus, dass bei der Abgrenzung der Schutz- und Sorgfaltspflichten die einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die von den Verwaltungsbehörden erteilten Bewilligungen bedeutsam sind.

Baubewilligung allein nicht ausreichend - Nachbesserung

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.

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.

Kontrollpflicht

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.

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 ABGAB Rz 29 mwN*)

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

Empfehlenswert ist daher, im Vertrag (zwischen Eigentümer und Professionist) 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.

Empfehlungen für beauftragte Professionisten

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.

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.“

Der Maßstab der Erkennbarkeit entspricht den durchschnittlichen Kenntnissen eines Dachdeckers und Spengler Gewerbetreibenden.

„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.“*

Des Weiteren ist es empfehlenswert, darauf hinzuweisen, dass bestimmte Begutachtungen **von einem anderen Gewerk oder anderen Fachleuten** durchzuführen sein wird, da selbst keine Einschätzung möglich ist.

Darüber hinaus 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.“