



# ImmoWebinar

## Gebäudesicherheit und Verkehrssicherungspflichten Baumhalterhaftung NEU

mit: Christoph **Kothbauer**  
Moderation: Heimo **Rollett**



22. Oktober 2024 – Beginn: 11:00 Uhr



## Zum Thema

- Stetiger **Anstieg haftungsrechtlicher Auseinandersetzungen** zum Thema Gebäudesicherheit und Verkehrssicherungspflichten
- **Beispiel RIS:** 126 Rechtssätze zur Bauwerkshaftung nach **§ 1319 ABGB**
- Wandel des Schadenersatzrechts und des Anspruchsdenkens in Richtung einer Art „**Amerikanisierung**“ – Verantwortung für erlittenes Ungemach wird anderswo gesucht
- **Einflussgrößen:** Vermehrter Durchdringungsgrad an Rechtsschutzversicherungen; unvorsichtigeres Nutzerverhalten („alltagsspezifische Ablenkungen“, ein Mehr an Sicherheit in den Gebäuden lässt Gefahren gar nicht mehr erwarten etc)



# Haftungsmaßstab

- Die **Erfüllung öffentlich-rechtlicher (Bau-)Vorschriften** alleine bietet noch **keine haftungsrechtliche Absicherung**.
- Der zivilrechtliche – wie auch strafrechtliche! – Haftungsmaßstab geht über den „konsensgemäßen“ Zustand des Gebäude (mitunter weit) hinaus und orientiert sich am jeweiligen **Stand der Technik**.
  - Der Stand der Technik beschreibt einen **Kenntnisstand betreffend technischer Möglichkeiten**, der einen wissenschaftlichen Hintergrund hat, den technischen Fortschritt widerspiegelt, **erprobt und** – kumulativ – **erwiesen** ist sowie sich durch eine besondere **Effizienz und Wirksamkeit** auszeichnet und insofern **mit wirtschaftlich vernünftigen Mitteln umsetzbar** ist.
- Dargestellt wird der Stand der Technik insbesondere in **ÖNORMEN** und in den **OIB-Richtlinien**.



## Haftungsmaßstab

- Eine zivil- und strafrechtliche Haftung kommt daher unter Umständen schon dann zum Tragen, wenn den Verwaltungsvorschriften zur Gänze entsprochen wird. Dies bedeutet, dass hinsichtlich der Frage, in welchem Ausmaß die Liegenschaft an den Stand der Technik anzupassen ist, die **Eigenverantwortung der Liegenschaftseigentümer:innen** angesprochen ist.
- Der den Haftungsmaßstab begründende Stand der Technik ist naturgemäß einer laufenden Weiterentwicklung unterworfen. Es bedarf daher – sofern es zumutbar ist und zur Gefahrenabwehr als geboten erscheint – einer mehr oder weniger stetigen **Nachrüstung nach Maßgabe der technischen Entwicklungen**, auch wenn man dazu nach den baugesetzlichen Bestimmungen nicht unmittelbar verhalten ist.



## Beispiele aus der Rechtsprechung

- **Ungesicherte Glastür** 2 Ob 513/96
- **Abbrechende Balustrade** (Hauptgebäude Universität Wien) 2 Ob 226/99w
- **Fehlender Handlauf** 11 Os 35/98
- **Ungesicherter Fensterbalken** (Martinsturm Bregenz) 6 Ob 132/03k
- **Falsch eingestellter Türschließer** 1 Ob 39/08d
- **Zu niedrige Stützmauer** 7 Ob 148/15p
- **Unzureichend verankertes Schachtgitter** 2 Ob 155/22s
- **Fehlfunktion einer automatischen Tür** 3 Ob 10/23a



## Erkenntnisse aus der Rechtsprechung

- Das **Alter des Gebäudes** und insbesondere auch seine historische Ausgestaltung alleine entlassen die Eigentümer:innen nicht aus ihrer haftungsrechtlichen Verantwortung.
- Dass jemand von der Liegenschaft und ihren Einrichtungen **keinen sachgerechten Gebrauch** macht, **befreit nicht von jeglicher Haftung** – Sorglosigkeit der Person, die zu Schaden gekommen ist, vermag lediglich einen **Mitverschuldenseinwand** im Sinne des **§ 1304 ABGB** zu eröffnen.



## Erkenntnisse aus der Rechtsprechung

- Für die schadenersatzrechtliche Verantwortung des zur Verkehrssicherung Verpflichteten ist lediglich **maßgeblich, ob der** zum **Schaden** führende Verlauf des Geschehnisses bei lebensnaher Betrachtung **vorhersehbar war**, ob also das Gefahrenpotenzial als solches erkannt werden konnte und auf zumutbare Weise Abwehrmaßnahmen hätten ergriffen werden können.
- In diesem Zusammenhang ist es auch **nicht entscheidend, ob es bereits zu Unfällen gekommen ist.**



## Erkenntnisse aus der Rechtsprechung

- **Mehrere Gefahrenquellen** geringeren Ausmaßes können bei entsprechender **Kumulierung** ein ganz erhebliches gefahrensaulösendes Moment darstellen.
- **Kinder und Personen mit Behinderung** gelten als **besonders schutzwürdig** – die Verkehrssicherungspflichtigen dürfen nicht darauf vertrauen, dass alle Personen, die die Liegenschaft frequentieren, in der Lage sind, Gefährdungspotenziale zu erkennen bzw ihnen adäquat zu begegnen.



## Gebäudesicherheit und Wohnrecht

- Aufgrund eines **Größenschlusses aus der Rechtsprechung zum dynamischen Erhaltungsbegriff** ergibt sich unzweifelhaft, dass – wenn Überlegungen über Entwicklungen der Bautechnik und sogar über zeitgemäße Wohnkultur und jeweilige Komfortvorstellungen dem Verständnis des wohnrechtlichen Erhaltungsbegriffs zugrunde liegen – **Sicherheitsaspekte erst recht zu berücksichtigen** sind.



## Beispiele aus der Rechtsprechung

- **Nachträgliche Ausstattung** der E-Installationen **mit einem 30 mA FI-Schalter** im Mietrecht [5 Ob 173/10t](#), [5 Ob 91/11k](#)
- **Nachrüstung von Balkongeländern im Wohnungseigentum** [2 Ob 105/20g](#)
- Einbau einer **Eingangstür in Brandschutzqualität** im Mietrecht [5 Ob 58/23z](#)



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Haftungszurechnungsgründe

- **Haftungszurechnungsgründe** (sie müssen grundsätzlich kumulativ vorliegen):
  - Schaden
  - Rechtswidrigkeit
  - Verschulden
  - Adäquate Kausalität



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Vertragliche Haftung

- **Vertragliche Haftung** („ex contractu“)
  - Rechtswidrigkeit liegt in der **Verletzung vertraglicher Schutz- und Sorgfaltspflichten** (siehe zB im Mietrecht **RS0020884**: Schutz, zumindest Warnung vor Gefahrenquellen)
  - **Beweislastumkehr** bezüglich des Verschuldens gemäß **§ 1298 ABGB**.
  - **Erfüllungsgehilfenhaftung** nach **§ 1313a ABGB** = Haftung für das Verschulden der Personen, deren man sich zur Erfüllung des Vertrages bedient
  - Ausdehnung durch die Rechtsfigur des Vertrags mit **Schutzwirkung zugunsten Dritter** (zB vertragliche Ansprüche der Angehörigen der Mieter:innen gegenüber den Vermieter:innen oder der Wohnungseigentümer:innen gegenüber den Verwalter:innen)



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Deliktische Haftung

- **Deliktische Haftung** („ex delicto“)
  - Rechtswidrigkeit liegt in der **Übertretung einer Schutznorm** gemäß **§ 1311 ABGB**, in der **sittenwidrigen Schadenzufügung** oder im **Eingriff in absolut geschützte Rechtsgüter** (Leben, Gesundheit, Freiheit, Eigentum)
  - **Beweislastumkehr** bei Schutznormübertretungen und Bauwerkshaftung
  - **Besorgungsgehilfenhaftung** nach **§ 1315 ABGB** = Haftung, wenn untüchtige oder wissentlich gefährliche Personen mit der Besorgung von Angelegenheiten betraut werden (Auswahlverschulden, hinzu tritt Organisations- und Überwachungsverschulden)



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Deliktische Haftung

- **Deliktische Haftung** („ex delicto“)
- Anknüpfungspunkte für deliktische Haftung sind neben **Schutzgesetzverletzungen** gemäß **§ 1311 ABGB** insbesondere auch die **Bauwerkshaftung** nach **§ 1319 ABGB** und – gleichsam als Auffangtatbestand – **allgemeine Verkehrssicherungspflichten**.
  - Die Wegehalterhaftung nach **§ 1319a ABGB** spielt für bebaute Liegenschaften eine vergleichsweise geringe Rolle (für die Gehsteige vor dem Haus bestehen Betreuungspflichten nach **§ 93 StVO**; Wege im Inneren der Liegenschaft fallen unter die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten und sind mangels allgemeiner Benutzbarkeit keine „Wege“ im Sinne des Gesetzes).



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Bauwerkshaftung als deliktischer Tatbestand

- **Bauwerkshaftung gemäß § 1319 ABGB**
- *„Wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht, so ist der Besitzer des Gebäudes oder Werkes zum Ersatze verpflichtet, wenn die Ereignung die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Werkes ist und er nicht beweist, dass er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet habe.“*



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Bauwerkshaftung als deliktischer Tatbestand

- **Bauwerkshaftung gemäß § 1319 ABGB**
- **Beweislastumkehr:** Haftungsausschluss nur bei Beweis der Anwendung der zur Abwendung der Gefahr erforderlichen Sorgfalt
- **Weite Auslegung:** Jede Gefahr aufgrund der Statik eines Gebäudes („typische“ Gebäudegefahr) erfüllt den Tatbestand; erfasst sind auch Gefahren, die sich aus einer defekten Mechanik ergeben; „Werk“ = jede Anlage, die einer behördlichen Bewilligung bedarf



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Baumhalterhaftung NEU als deliktischer Tatbestand

- **Baumhalterhaftung gemäß § 1319b ABGB** (seit 1.5.2024; HaftRÄG 2024)
  - Mit **§ 1319b ABGB**, der am 1.5.2024 in Kraft getreten ist, wurde ein eigens ausgeformter Tatbestand für die **Haftung für Personen- und Sachschäden durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste** geschaffen.
  - **Die bisherige** – durch analoge Heranziehung der Grundsätze der Bauwerkshaftung nach **§ 1319 ABGB** bestehende – **Beweislastumkehr zulasten der Baumhalter:innen entfällt.**



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Baumhalterhaftung NEU als deliktischer Tatbestand

- **Baumhalterhaftung gemäß § 1319b ABGB** (seit 1.5.2024; HaftRÄG 2024)
- Unter dem Gesichtspunkt der **Zumutbarkeit von Sicherungsmaßnahmen** wird auch ein **Abwägungselement** angesprochen, nämlich ein besonderes **Interesse an einem möglichst naturbelassenen Zustand eines Baumes**.
- Die Fällung von Bäumen wie auch sonstige gravierende Eingriffe, wie etwa funktionsbeeinträchtigende Schnittmaßnahmen („**Angstschnitte**“ vor dem Hintergrund oftmals unabwägbarer Haftungsrisiken) sollen aufgrund des besonderen Werts der Bäume für die Lebensqualität von Menschen und wegen deren besonderer ökologischer Bedeutung **so weit wie möglich vermieden** werden.



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Baumhalterhaftung NEU als deliktischer Tatbestand

- **Baumhalterhaftung gemäß § 1319b ABGB** (seit 1.5.2024; HaftRÄG 2024)
- *„(1) Wird durch das Umstürzen eines Baumes oder durch das Herabfallen von Ästen ein Mensch getötet oder an seinem Körper oder seiner Gesundheit verletzt oder eine Sache beschädigt, so haftet der Halter des Baumes für den Ersatz des Schadens, wenn er diesen durch Vernachlässigen der erforderlichen Sorgfalt bei der Prüfung und Sicherung des Baumes verursacht hat.“*



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Baumhalterhaftung NEU als deliktischer Tatbestand

- **Baumhalterhaftung gemäß § 1319b ABGB** (seit 1.5.2024; HaftRÄG 2024)
- *„(2) Die Sorgfaltspflichten des Baumhalters hängen insbesondere vom Standort und der damit verbundenen Gefahr, von der Größe, dem Wuchs und dem Zustand des Baumes sowie von der Zumutbarkeit von Prüfungs- und Sicherungsmaßnahmen ab. Besteht an einem möglichst naturbelassenen Zustand eines Baumes ein besonderes Interesse, wie etwa bei einem Naturdenkmal, in Nationalparks oder sonstigen Schutzgebieten oder wegen der Bedeutung des Baumes für die natürliche Umgebung, so ist das bei der Beurteilung der dem Baumhalter zumutbaren Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen.“*



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Baumhalterhaftung NEU als deliktischer Tatbestand

- **Baumhalterhaftung gemäß § 1319b ABGB** (seit 1.5.2024; HaftRÄG 2024)
  - „(3) Auf einen Schadenersatzanspruch nach dieser Bestimmung sind die allgemeinen Regelungen über die Beweislast anzuwenden.“
  - „(4) § 176 ForstG 1975 bleibt unberührt.“



# Schadenersatzrechtliche Grundlagen

## Baumhalterhaftung NEU als deliktischer Tatbestand

- **Baumhalterhaftung gemäß § 1319b ABGB** (seit 1.5.2024; HaftRÄG 2024)
  - Zur Baumkontrolle und Baumpflege (Einzelbaum- und Baumbestandsprüfungen) siehe **ÖNORM L 1122**.
  - Zu den Anforderungen an einen Baumkataster siehe **ÖNORM L 1125**.



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORMEN B 1300 und B 1301**
- Dem Stand der Technik entsprechende Standards für Gebäudesicherheitsprüfungen sind in der  
**ÖNORM B 1300 (Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude)**  
und in der  
**ÖNORM B 1301 (Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude)**  
festgelegt.



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORMEN B 1300 und B 1301**
- **Verantwortungsträger (VT)** ist jene Person, in deren Verantwortungsbereich die Objektsicherheit und die zumutbare Wahrnehmung der damit verbundenen Pflichten liegen. **ÖNORM B 1300 3.10, ÖNORM B 1301 3.12**



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORMEN B 1300 und B 1301**
- **Verantwortungsträger (VT)** können **Objekteigentümer, Baurechtsberechtigte, Eigentümergeinschaften, Vermieter oder sonstige Bestandgeber** mit entsprechender (delegierbarer) Organisationsleitung sowie obligatorische oder dingliche Fruchtgenussberechtigte sein. **ÖNORM B 1300 3.10, ÖNORM B 1301 3.12**
- Ebenso können auch Mieter oder Pächter für bestimmte Bereiche der Objektsicherheitsprüfung Verantwortungsträger im Sinne der ÖNORM sein, sofern diese kraft Gesetzes oder durch eine gesetzlich zulässige und rechtlich wirksame vertragliche Vereinbarung hierzu verpflichtet sind. **ÖNORM B 1301 3.12**



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORMEN B 1300 und B 1301**
- Basis für die Objektsicherheitsprüfung ist der **Sollzustand**.



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORM B 1300**

- Beim Sollzustand handelt es sich nach der **ÖNORM B 1300** 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, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder im Sinne einer erheblichen Personengefährdung** aufweisen, sind auch diese Adaptierungen in die Beurteilung des Sollzustands einzubeziehen. **ÖNORM B 1300 4.3**



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORM B 1300**
- 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. **ÖNORM B 1300 4.3**



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORM B 1301**

- Sollzustand ist nach der **ÖNORM B 1301** der **konsensgemäße Zustand** eines Nicht-Wohngebäudes bzw einer Gesamtanlage nach Fertigstellung inklusive aller verpflichtenden sicherheitstechnischen Adaptierungen aufgrund Änderungen der rechtlichen Bestimmungen. **ÖNORM B 1301 3.10**



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORMEN B 1300 und B 1301**
  - Die **Bestandsdokumentation** ist für jedes Gebäude sowie sonstige Einrichtungen und Anlagen der Gesamtanlage anzulegen und aktuell zu halten.
  - Hierzu zählen Baubewilligung, Benützungsbewilligung, Fertigstellungsanzeige, andere behördliche Bewilligungen für Gemeinschaftsanlagen (zB Schwimmbad, Betriebsküche) und sonstige verwaltungsbehördliche Bescheide, Brandschutzpläne, Prüfbücher und dergleichen. **ÖNORM B 1300 11.1, ÖNORM B 1301 12.1**



## ÖNORMEN B 1300 und B 1301

- **ÖNORMEN B 1300 und B 1301**
- Über das **Ergebnis der Objektsicherheitsprüfungen** und gegebenenfalls **notwendige Veranlassungen** ist eine **fortlaufende Dokumentation** zu erstellen und verfügbar zu halten. **ÖNORM B 1300 11.2, ÖNORM B 1301 12.2**



## Haftungsfall Negativweisung

- **Dürfen Weisungen, sicherheitstechnische Überprüfungen und Nachrüstungen nicht vorzunehmen überhaupt befolgt werden, und falls ja, unter welchen Voraussetzungen?** Könnte sich die Gesetz- bzw Rechtswidrigkeit derartiger Weisungen trotz der fehlenden Verbindlichkeit der ÖNORMEN und OIB-Richtlinien aus anderen Überlegungen ergeben?



## Haftungsfalle Negativweisung

- Der **Verzicht auf die Durchführung der Prüfungen nach den ÖNORMEN B 1300 und B 1301** (und der auf ihnen fußenden Nachrüstungen) ist **nur dann nicht rechtswidrig, solange ein ausreichendes Maß an Verkehrssicherung anderweitig sichergestellt ist.**



## Haftungsfalle Negativweisung

- Ein gänzlicher Verzicht auf die Verkehrssicherung der Liegenschaft entspricht den **Verkehrssicherungspflichten** (deren Verletzung ja auch rechtliche Konsequenzen auslöst) keineswegs.
- Neben der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten ergibt sich bei Negativweisungen zur Durchführung sicherheitstechnisch gebotener Überprüfungen bzw. Nachrüstungen die Gesetz- bzw. Rechtswidrigkeit wohnrechtlich auch aus **§ 3 Abs 1 MRG, § 14a Abs 1 WGG und § 28 Abs 1 Z 1 WEG**, wonach die **Erhaltung der Liegenschaft im jeweils ortsüblichen Standard** zu erfolgen hat.



**Danke** für das Interesse am ImmoWebinar – für **Fragen** stehen wir sehr gerne zur Verfügung!