

Zur Haftung für Gebäudesicherheit (hier: trotz hohen Niveauunterschieds nicht ausreichend beleuchteter und gesicherter Hauszugang)

(§§ 1295 ff ABGB, § 1319 ABGB)

Der OGH (7 Ob 148/15p) hat in einer aktuellen Entscheidung die gemeinsame Haftung einer vermietenden Wohnungseigentümerin (vertragliche Haftung) und der Eigentümergemeinschaft (deliktische Haftung) für einen Hauszugang gebilligt, der nicht ausreichend beleuchtet und trotz eines Niveauunterschieds von über einem Meter nur durch eine 22 cm hohe Stützmauer begrenzt war. Grundlage hierfür sind einerseits vertragliche Verkehrssicherungspflichten des Vermieters und andererseits die deliktische Bauwerkshaftung nach § 1319 ABGB.

▪ ZUM SACHVERHALT:

Im vorliegenden Fall war auf der gegenständlichen Liegenschaft der Hauszugang an beiden Seiten mit 22 cm hohen Stützmauern begrenzt. An der einen Seite schloss er niveaugleich an eine Wiese und an der anderen Seite an den 1,15 m tiefer gelegenen betonierten Boden des Garagenbereichs an. Der Zugang war nicht ausreichend beleuchtet und trotz des hohen Niveauunterschieds nicht weiter gesichert.

▪ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH:

a) Zu den vertraglichen Verkehrssicherungspflichten des Vermieters

Die mietvertragliche Nebenleistungspflicht besteht darin, den Zugang zu einem vermieteten Objekt während der gesamten Bestandzeit im sicheren Zustand zu erhalten. Erleidet der Mieter durch die mangelhafte Beschaffenheit des Zugangs zum vermieteten Objekt einen Schaden, ist ihm der Vermieter ersatzpflichtig, sofern er nicht nachweisen kann, dass ihn an der Nichterfüllung seiner Erhaltungspflicht kein Verschulden trifft.¹ Für die vertragliche Haftung des Vermieters ist nicht erforderlich, dass dieser Zugang ausschließlich über eine im Eigentum des Vermieters stehende Fläche führt.²

¹ RIS-Justiz RS0104241; RS0024556: ordnungsgemäße Stiegenbeleuchtung; RS0024566: schadhafter Hauseingang.

² RIS-Justiz RS0104241 [T3].

Zum Sachverhalt: Die Beurteilung der Vorinstanzen, der Hauszugang sei mangelhaft beschaffen gewesen, weshalb die Erstbeklagte als vermietende Wohnungseigentümerin eine vertragliche Haftung treffe, entspricht der bestehenden oberstgerichtlichen Judikatur.

b) Zur deliktischen Bauwerkshaftung des Liegenschaftseigentümers (bzw im Wohnungseigentum: der Eigentümergemeinschaft)

Der Begriff „Werk“ im Sinne des § 1319 ABGB wird an sich weit ausgelegt.³ Als Werke gelten künstliche Aufbauten wie Gerüste, Dachgärten, Tribünen, Ladungsstege, eine Baugrube, eine elektrische Leitung⁴ und ein nicht ausreichend beleuchteter oder sonst gesicherter Kellerabgang.⁵ Jede Schadensverursachung durch typische Gefahren eines Werks ist unter § 1319 ABGB zu subsumieren.⁶

Zum Sachverhalt: Gegen die Qualifizierung des Hauszugangs als Werk durch das Berufungsgericht wendet sich die Revision nicht. Für deliktische Schadenersatzansprüche nach § 1319 ABGB haftet die Eigentümergemeinschaft.⁷ Davon ausgehend erweist sich auch die Beurteilung des Berufungsgerichts, der nicht ausreichend beleuchtete oder sonst zum Garagenbereich gesicherte Hauszugang sei ein mangelhaftes

³ RIS-Justiz RS0029880.

⁴ RIS-Justiz RS0029970.

⁵ 4 Ob 56/04w.

⁶ RIS-Justiz RS0109820.

⁷ RIS-Justiz RS0010100 [T20, T22].

Werk im Sinne des § 1319 ABGB, weshalb für daraus abgeleitete Schadenersatzansprüche die zweitbeklagte Eigentümergemeinschaft haftet, als vertretbar.

c) Allgemeines zur Haftung für Gebäudesicherheit

Umfang und Intensität von Verkehrssicherungspflichten richten sich vor allem danach in welchem Maß der Verkehrsteilnehmer selbst vorhandene Gefahren erkennen und ihnen begegnen kann.⁸ Die Verkehrssicherungspflicht kann durch allenfalls bestehende Sondervorschriften immer nur ergänzt, aber nicht ersetzt werden. **Das Vorliegen einer entsprechenden baubehördlichen Genehmigung kann daher den zur Sicherung des Verkehrs Verpflichteten nicht entschuldigen, wenn er aufgrund eigener Kenntnis um den Bestand einer Gefahrenquelle weiß oder wissen muss, aber ihm mögliche und zumutbare Maßnahmen zu deren Beseitigung unterlässt.**⁹

Vom Eigentümer eines Bauwerks können nur solche Schutzvorkehrungen verlangt werden, die vernünftigerweise, also nach der Auffassung des Verkehrs von ihm zu erwarten sind.¹⁰ Er haftet für alle nach den Umständen zumutbaren und gebotenen Sicherungsmaßnahmen und Überwachungsmaßnahmen.¹¹ Die Verletzung der objektiv gebotenen Sorgfaltspflicht setzt jedenfalls die Erkennbarkeit oder doch Vorhersehbarkeit der Gefahr voraus.¹²

Zum Sachverhalt: Das Berufungsgericht beurteilte den vorliegenden Sachverhalt dahingehend, dass trotz der 1972 erteilten Benützungsbewilligung und des Umstands, dass sich bisher kein Unfall ereignet habe, die Beklagten die von dem mangelhaft beschaffenen Hauszugang ausgehende Gefahr hätten erkennen und vorhersehen müssen, dass jemand bei Dunkelheit stolpern und in den tiefer gelegenen Garagenbereich stürzen könnte. Insbesondere die Erstbeklagte als Vermieterin habe auch den ihr gemäß § 1298 ABGB obliegenden Beweis, sie habe alle ihr zu Gebote gestandenen Möglichkeiten ausgeschöpft, nicht erbracht. Diese Beurteilung ist vor dem Hintergrund der

oben angeführten oberstgerichtlichen Rechtsprechung ebenfalls vertretbar.

d) Zur Solidarhaftung mehrerer Schädiger

Für die Anwendbarkeit des § 1302 ABGB spielt es keine Rolle, ob die Mitschuldigen dem Geschädigten gegenüber ex delicto oder ex contractu haften.¹³

e) Zum Mitverschulden des Geschädigten

Der beklagte Schädiger hat zu behaupten und zu beweisen, dass der Geschädigte den eingetretenen Schaden hätte vermeiden können.¹⁴

Zum Sachverhalt: Soweit die Beklagten ausführen, das Berufungsgericht hätte ein Mitverschulden des Versicherungsnehmers der Klägerin von 50 % berücksichtigen müssen, weil er sorglos nicht den sichersten Weg genommen und damit den Zugang nicht mit der notwendigen Sorgfalt benützt habe, entfernen sie sich vom festgestellten Sachverhalt.

▪ ANMERKUNG:

Bei oberflächlicher Betrachtung liegt die Vermutung nahe, dass die Einhaltung aller für das Gebäude bestehenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbesondere Bauvorschriften) im Falle eines Schadens bereits eine ausreichende haftungsrechtliche Absicherung darstellt. Der zivilrechtliche – wie auch strafrechtliche! – Haftungsmaßstab geht aber über den „konsensgemäßen“ Zustand des Gebäudes weit hinaus und orientiert sich am jeweiligen **Stand der Technik**, dargestellt etwa in den (an sich nicht rechtsverbindlichen) **ÖNORMEN** oder auch den Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (= „**OIB-Richtlinien**“), die der Öffentlichkeit besonders gut zugänglich¹⁵ und über weite Strecken auch für technische Laien leicht verständlich sind. Dieser Stand der Technik ist naturgemäß einer laufenden Weiterentwicklung unterworfen. Es ist also bei weitem nicht ausreichend, dass das Gebäude zum Zeitpunkt seiner Errichtung den Bezug habenden Normen entsprochen hat (=

⁸ RIS-Justiz RS0023726.

⁹ RIS-Justiz RS0023419.

¹⁰ RIS-Justiz RS0030049.

¹¹ RIS-Justiz RS0030049 [T8].

¹² RIS-Justiz RS0030049 [T12].

¹³ RIS-Justiz RS0026604. Wer von den mehreren Schädigern auf der Grundlage der Solidarhaftung nach außen hin in Anspruch genommen wird, kann im Innenverhältnis an den übrigen Schädigern Regress nehmen.

¹⁴ RIS-Justiz RS0027129.

¹⁵ Fundstelle: www.oib.or.at.

„konsensgemäß“ errichtet wurde), vielmehr **bedarf es – sofern zumutbar – einer ständigen Nachrüstung nach Maßgabe der technischen Entwicklungen** (= dynamische Betrachtung), auch wenn man dazu nach den gesetzlichen Bestimmungen (die überwiegend auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw der Anlage abstellen, also eine statische Perspektive einnehmen) nicht unmittelbar verhalten ist. Gleichmaßen muss natürlich auch – wie im vorliegenden Fall ersichtlich – erkannten Gefahrenmomenten adäquat begegnet werden.

Die **vertraglichen Schutz- und Sorgfaltspflichten des Vermieters** (als typische vertragliche Nebenpflichten) fokussieren auf den **Schutz, zumindest aber die Warnung vor Gefahrenquellen** (auch im Inneren des Mietgegenstandes). Der Vermieter hat demnach dafür Sorge zu tragen, dass der Mieter durch Gefahrenquellen, die mit dem Mietgegenstand, seiner Beschaffenheit oder der Art des Gebrauchs zusammenhängen, nicht geschädigt wird. Dabei hat der Vermieter vor den Gefahrquellen zumindest zu warnen, sofern sie nicht ohnehin für jedermann leicht erkennbar sind.¹⁶ Die **vertraglichen Verkehrssicherungspflichten** des Vermieters (als Teil der dem Vermieter treffenden Schutz- und Sorgfaltspflichten) zielen auf eine **gefahrfreie Verwendung der allgemeinen Teile der Liegenschaft** ab. Die vertragliche Verkehrssicherungspflicht des Vermieters ist aber nicht nur auf das Innere der Liegenschaft und den Gehsteig vor dem Eingang beschränkt, sondern erstreckt sich auf die gesamte öffentliche Verkehrsfläche, die der Vermieter im Sinne des § 93 StVO zu räumen hat.¹⁷

Die **deliktische Bauwerkshaftung nach § 1319 ABGB** (Haftung für „Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes“) wird – wie im vorliegenden Fall ersichtlich – von der Rechtsprechung weit ausgelegt und erfasst an sich jede Gefahr aufgrund der Statik eines Gebäudes („typische“ Gebäudegefahr); auch Gefahren, die sich aus einer defekten Mechanik ergeben („Werk“ = jede Anlage, die einer behördlichen Bewilligung bedarf) erfüllen den Tatbestand der Bauwerkshaftung. Im Rahmen der Bauwerkshaftung, für die bei begründetem Wohnungseigentum die Eigentümergemeinschaft einzustehen hat, ist die

gesetzlich auferlegte **Beweislastumkehr signifikant**: Zu einem Haftungsausschluss kommt es nur beim Beweis, „*alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet*“ zu haben. Besonders hohe Anforderungen der Bauwerkshaftung bestehen bei stark frequentierten Gebäuden.¹⁸

¹⁶ Ständige Rechtsprechung; vgl etwa 2 Ob 206/08w.

¹⁷ 2 Ob 60/08z.

¹⁸ 7 Ob 215/98p.