

Webinar - WKÖ: ÖNORM B 1300 - Objektsicherheitsprüfung



Dr. Philipp Fidler,

Institut für Zivil- und
Unternehmensrecht, WU Wien

- ÖNORM B 1300
 - Titel: „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude“
 - Am 1. November 2012 vom *Austrian Standards Institute* veröffentlicht; überarbeitete Fassung am 1. Februar 2018
- Haftungsrechtliche Einordnung?
- Wer ist betroffen?
 - Eigentümergeinschaft?
 - Wohnungseigentümer?
 - Vermieter?
 - Verwalter?

- Praktische Fragestellung: OGH 11 Os 35/98
 - Mann stürzte über eine Treppe
 - Grund: Fehlen eines Handlaufs (baurechtswidrig)
 - aber: Bauzustand entsprach dem Konsens zur Zeit der Gebäudeerrichtung
- Oberster Gerichtshof:
 - Verurteilung wegen fahrlässiger Tötung (§ 80 StGB)
 - Anknüpfungspunkt für Garantenstellung des Eigentümers/Verwalters:

zivilrechtliche Verkehrssicherungspflicht

II. Bedeutung der ÖNORM B 1300

- ÖNORMEN: „Kodifiziertes Fachwissen“
- ÖNORM B 1300: kein rechtsverbindlicher Charakter (vgl § 9 NormenG 2016)
Terminologie: Zusammenfassung üblicher Sorgfaltsstandards
- Vorwort: „Technisches Regelwerk“, „Praxisorientierte Empfehlung“
- Rechtliche Bedeutung?

Schadenersatzrechtliche Verhaltensgebote

II. Bedeutung der ÖNORM B 1300

- Regelungsziel der ÖNORM B 1300:
 - „Orientierungshilfe“ in Form von „standardisierten Verfahrensregeln“
 - „Sensibilisierung“ für „Vielzahl von gesetzlichen Kontrollpflichten“
- Anknüpfung an bestehende Haftungstatbestände; konkretisieren von einschlägigen Sorgfaltsanforderungen
- Wer ist Pflichtenträger? ÖNORM: „Verantwortungsträger“, „Sicherheitsbeauftragter“, „Aufgabenträger“

II. Bedeutung der ÖNORM B 1300

- Kontrollpflichten: **Deliktische Verkehrssicherungspflichten**
- Bedeutung von Techniklauseln im Haftungsrecht
 - Auslegung von haftungsrechtlichen Generalklauseln (Orientierungspunkte für Judikatur zur Ermittlung der gebotenen Sorgfalt)
 - Beweislastverteilung im Haftpflichtprozess
- Gebäudehalterhaftung (§ 1319 ABGB)
 - „Besitzer“ = Halter (moderne Terminologie)
 - Achtung: Nicht mit sachenrechtlicher Zuständigkeit gleichzusetzen!
 - Im WEG zB Eigentümergemeinschaft! Haftung für Repräsentanten → Verwalter

II. Bedeutung der ÖNORM B 1300

- Beweislastverteilung
- Einhaltung von ÖNORM B 1300 führt zu Entlastungsbeweis bei Schadensfällen
- Anscheinsbeweis, dass der Halter die erforderliche Sorgfalt bei der Sicherung des Gebäudes angewandt hat
- „Erschütterungsbeweis“ des Geschädigten notwendig
- Keine Haftung der Eigentümergemeinschaft – keine Regressansprüche gegen den Verwalter

III. Neuerungen der aktualisierten ÖNORM

- Neue Definition des „Sollzustands“
 - = Konsensgemäßer Zustand des Wohngebäudes nach Fertigstellung
 - Basis für die Objektsicherheitsprüfung

- Adaptierungs- oder „Modernisierungspflicht“
 - Baugebrechen
 - Augenscheinlich wahrnehmbarer Mangel iS einer Reparaturbedürftigkeit, Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Personengefährdung
 - In diesem Fall: Adaptierungen in die Beurteilung des Sollzustands einzubeziehen

- Haftungsrechtliches Problem: Beurteilungszeitpunkt der Sorgfaltsanforderungen

III. Neuerungen der aktualisierten ÖNORM

- Zeitpunkt der ursächlichen Handlung oder Schädigungszeitpunkt?
- MaW: Pflicht zur laufenden Anpassung an aktuelle Standards bei Fortschreibung technischer Regeln (zB öffentliches Baurecht, ÖNORMEN)?
- Judikatur ist zum Teil unklar: „Stand der Technik“ als Mindeststandard vs kein „höchstmöglicher Sicherheitsstandard“
- Grundsatz: Zeitpunkt der ursächlichen Handlung (= erstmalige behördliche Bewilligung)
- **Aber**: Schädiger ist nicht von jedweder Folgeverantwortung entbunden
→ Nachrüstung/Adaptierung/Modernisierung kann geboten sein

III. Neuerungen der aktualisierten ÖNORM

- Wichtigster Faktor: Hinzutreten eines Baugebrechens oder einer sonstigen Reparaturbedürftigkeit, entspricht der aktualisierten ÖNORM
 - Adaptierungspflicht nach aktuellen Standards (vgl auch OGH 4 Ob 179/99)
- Kosten/Nutzen-Analyse: Kosten von Sicherungsmaßnahmen <--> Sicherheitsgewinn unter Berücksichtigung der Gefährdungslage
- Grundsätzliche Frage: Welchen Sicherheitsstandard kann Opfer erwarten (zB Gebäudealter) → Reziprozität der Sorgfaltsanforderungen
- Nachrüstung auch veralteter Anlagen uU erforderlich, einzelfallabhängig

III. Neuerungen der aktualisierten ÖNORM

- Weitere Neuerungen
 - Verlängerung des Prüfintervalls bei Neubauten
 - Behebungsfristen bei Feststellung eines Mangels
 - Bei „Gefahr in Verzug“: Sofortiges Tätigwerden erforderlich;
sonst: anlassbezogene Frist des Prüforgans
- Betrifft organisatorische Durchführung der Kontrollpflichten
- Entspricht wohl der bisher geltenden Rechtslage

IV. Praxistipps: Durchführungsverzicht

- Durchführungsverzicht im Wohnungseigentumsrecht
- ÖNORM B 1300 ist ein Kostenfaktor in der Praxis
- Vor allem bei Beauftragung von externen Unternehmen
- Durchführungsverzicht häufiger Wunsch von Eigentümergeinschaften

IV. Praxistipps: Durchführungsverzicht

- Umsetzung des Durchführungsverzichts?
 - Weisung der Eigentümergeinschaft
 - Beschluss erforderlich (wohl Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, § 28 WEG)
 - Warnpflicht des Verwalters (Haftungsrisiken)
 - Weisung ist zulässig, da nicht gesetzwidrig (vgl OGH 1 Ob 529/94)
 - Regressansprüche der Eigentümergeinschaft?

IV. Praxistipps: persönliche Verwalterhaftung

- Verwalter als gleichberechtigter Haftungsadressat? Persönliche Haftung?
- Unterlassen ist nicht generell rechtswidrig
- Verletzung von Verkehrssicherungspflichten?
- Verwalter als Träger von Verkehrssicherungspflichten?

IV. Praxistipps: persönliche Verwalterhaftung

- Unklare Judikatur (vgl OGH 5 Ob 173/02f): Verletzung einer „Verhaltensvorschrift aus dem erteilten Auftrag“
- Folge: Haftung aufgrund bloßer Übernahme der Organstellung, da ordentliche Verwaltung (autonomer) Zuständigkeitsbereich des Verwalters
- Verdoppelung des Haftungsfonds fragwürdig; anderer Ansatz: bloße Innenhaftung
- Einfluss von Weisungen der Eigentümergemeinschaft?

Vielen herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



VIENNA UNIVERSITY OF
ECONOMICS AND BUSINESS

**DEPARTMENT FÜR
UNTERNEHMENSRECHT, ARBEITS-
UND SOZIALRECHT**
DEPARTMENT OF BUSINESS,
EMPLOYMENT AND SOCIAL SECURITY LAW
Welthandelsplatz 1, 1020 Vienna, Austria

UNIV.-ASS. DR. PHILIPP FIDLER

T +43-1-313 36-5893
philipp.fidler@wu.ac.at
www.wu.ac.at/iplaw