

## Memo zum Thema Verkehrssicherungspflichten für Gebäude

### Summary:

Jeder Gebäudeeigentümer hat sein Gebäude in jenen Bereichen, in denen die Sicherheit von Personen betroffen ist, auf dem neuesten Stand der Technik zu halten.

Diese Verpflichtung besteht auch, wenn baurechtlich noch ein Konsens für den bestehenden Zustand besteht. Der Gebäudeeigentümer ist in der Wahl der Mittel so weit frei, als dem geforderten Erfordernis der Sicherheit ausreichend genüge getan wird.

Eine Verletzung dieser Verpflichtung führt im Schadensfall zu einer zivil- und (bei Personenschäden) strafrechtlichen Verantwortung des Eigentümers. Eine Übertragung der Obsorge für eine sichere Nutzung des Gebäudes an Dritte ist möglich, allerdings verbleibt beim Eigentümer eine angemessene Überwachungspflicht.

### Langtext:

In den Baugesetzen der Länder gilt meist der Grundsatz, dass ein einmal bewilligtes Objekt nicht an Weiterentwicklungen im Stand der Technik angepasst werden muss. Dies lässt sich in der Kurzformel „einmal Konsens = immer Konsens“ zusammenfassen. Ausnahmen davon sind ausdrücklich anzuordnen und kommen nur selten vor (zB Nachrüstung der Aufzüge mit Innentüren nach langen Übergangsfristen). Ein Gebäudeeigentümer ist daher aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen in der Regel nicht verpflichtet, sein Gebäude auf den neuesten (sicherheits)technischen Stand zu bringen.

Hingegen gehen die jeden Gebäudeeigentümer treffenden „Verkehrssicherungspflichten“ wesentlich weiter als die Verpflichtungen aus den baurechtlichen Bestimmungen: Das Gesetz definiert den Begriff der Verkehrssicherungspflicht nicht; vielmehr wurde der Begriff von der Rechtsprechung entwickelt. Insofern handelt es sich bei der Verkehrssicherungspflicht um eine allgemeine Rechtspflicht. Ihr liegt der Gedanke zugrunde, wonach im Verkehr grundsätzlich Rücksicht auf die Gefährdung anderer zu nehmen ist. Jeder der Gefahrenquellen schafft oder unterhält, muss auch die erforderlichen Vorkehrungen zum Schutze Dritter ergreifen. In Lehre und Rechtsprechung ist ganz allgemein anerkannt, dass derjenige, der im Verkehr eine Gefahrenquelle schafft oder in seiner Sphäre bestehen lässt (Ingerenzprinzip), im Rahmen des Zumutbaren die Verkehrsteilnehmer vor Gefahren zu schützen, also jene Vorkehrungen zu treffen hat, die geeignet sind, eine Schädigung anderer nach Tunlichkeit hintanzuhalten (vgl Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht 2 II, 57 f; Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 1294; Harrer in Schwimann, ABGB V, Rz 35 f zu § 1295 je samt Rechtsprechungshinweisen).

Die zur Frage der Verkehrssicherungspflichten von Gebäudeeigentümern ergangene Rechtsprechung zeichnet ein breites Bild: Gefahren lauern im Treppenhaus (mangelnde Beleuchtung, nicht ordnungsgemäß befestigte Fußbodenbeläge, Rutschgefahr aufgrund von Reinigungsarbeiten etc.). Ebenso können technische Anlagen (u. a. Aufzüge) Gefahrenquellen darstellen. Gleiches gilt für Elektro-, Gas-, Wasserleitungen und Heizungsanlagen. Gefahren drohen beispielsweise auch bei Schnee und Eis (nicht nur auf Wegen und Parkplätzen, sondern auch von Dächern!).

Auch von sich auf dem Grundstück befindlichen Bäumen kann, wenn diese zu Fall kommen oder große Äste abbrechen, Gefahr ausgehen. Aber auch Kinderspielplätze (Klettergerüste wie auch der Untergrund) und an diese angrenzende Grünanlagen (z.B. durch im Gras versteckte Glasscherben oder bei Verwendung von Düngemitteln) können Gefahrenzonen sein.

Grundsätzlich ist bei der Beurteilung der Gefahrenlage von einem bestimmungsgemäßen Gebrauch auszugehen, aber auch nicht ganz fern liegende unbefugte und missbräuchliche Verhaltensweisen sind zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere, wenn sich Kinder - zumal ohne Aufsicht - im Einzugsbereich der Gefahrenquelle aufhalten, ebenso aber für bestimmungswidrige Nutzungen durch Erwachsene. Gleichfalls ist der Eigentümer prinzipiell verpflichtet, auch solche Gefährdungen abzuwenden, die sich erst aus dem vorsätzlichen Eingreifen eines Dritten ergeben (zB der mutwilligen Entfernung einer nicht befestigten Lichtschachtabdeckung, was zum Absturz einer Mieterin führte). Dabei kann im Zweifel eine ungünstige Mieterstruktur allgemein oder ein häufiger Wechsel der Mieter das Bewusstsein einer gewissen sozialen Mitverantwortung des einzelnen für das Wohl der anderen Hausbewohner beeinträchtigen und die Gefahrenlage erhöhen.

Der Eigentümer muss nicht für jede denkbare, nur entfernt liegende Möglichkeit eines Schadenseintritts vorsorgen. Es sind aber diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die nach Lage der Verhältnisse erforderlich sind. Dabei beschränkt sich die Verkehrssicherungspflicht nach der Rechtsprechung auf das Ergreifen solcher Maßnahmen, die nach den Gesamtumständen zumutbar sind und die ein verständiger und umsichtiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schaden zu bewahren. Allerdings können somit keine Vorkehrungen erwartet werden, die den Rahmen des wirtschaftlich Zumutbaren sprengen. Die Rechtsprechung hat aber auch festgestellt, dass das zivilrechtliche Verbot der Gefährdung des Verkehrs nach seiner Zielsetzung umfassender sein kann, als die nach dem öffentlichrechtlichen Baurecht zukommende Aufgabe. Dies kann dazu führen, dass über die sich aus dem Baurecht ergebenden Verpflichtungen hinaus, Vorkehrungen zu treffen sind.

Maßstab für den sicheren Zustand eines Gebäudes sind die Regeln der Technik sowie die technischen Normen, in welchen die Regeln der Technik festgeschrieben werden. Bei Einhaltung der technischen Normen besteht die Vermutung für die Einhaltung der Regeln der Technik (Beweislastumkehr). Die Regeln der Technik umfassen eine große Bandbreite von Aspekten wie etwa bauphysikalische Erfordernisse (Schall- und Wärmeschutz), ästhetisch relevante Bestimmungen (zB Fugenbreiten von Fliesen, Verlegerichtlinien für Böden), umweltrelevante Bestimmungen uvm, aber eben auch sicherheitsrelevante Erfordernisse. Relevant aus Sicht der Verkehrssicherungspflichten sind Letztere: Ein Gebäude hat stets die sicherheitstechnischen Erfordernisse nach aktuellen Regeln der Technik zu erfüllen und ist erforderlichenfalls nachzurüsten. Die Grenze liegt in der Angemessenheit und Zumutbarkeit: Es geht um die Gefahrenabwehr und es ist möglich, an Stelle der Aufrüstung auf den neuesten Stand andere Mittel zu wählen, durch welche die Gefahr, welche durch die neuen Regeln abgewendet werden soll, auf andere Weise hintangehalten werden kann. So war es bis zur öffentlich-rechtlichen Pflicht zur Nachrüstung aller Lifte mit Innentüren zulässig, einen Verletzungsschutz durch Lichtschranken zu installieren.

Eine Übertragung der Verkehrssicherungspflicht vom Eigentümer auf Dritte (zB den Mieter, den Hausverwalter oder Hausbesorger) ist grundsätzlich möglich; beurteilt sich jedoch nach den Umständen des Einzelfalles. Allerdings ist eine vollständige Überwälzung der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich. Der Eigentümer kann sich von seinen eigenen Pflichten nicht völlig frei zeichnen; er bleibt neben dem Dritten für den gefahrlosen Zustand seines Eigentums verkehrssicherungspflichtig. Ihn trifft zumindest stets eine Kontroll- und Überwachungspflicht dahingehend, dass der Dritte die ihm übertragenen Aufgaben auch tatsächlich und ordnungsgemäß erfüllt.

Das bedeutet im Ergebnis, dass selbst bei Übertragung der Verkehrssicherungspflichten an den Leasingnehmer oder an die Hausverwaltung der Eigentümer verpflichtet bleibt, die Erfüllung dieser Pflichten angemessen zu kontrollieren und bei Defiziten für die erforderliche Abhilfe zu sorgen, notfalls durch die Durchführung von Ersatzvornahmen. Eine solche Kontrolle muss mE mindestens im Zuge der periodischen Begehungen von Objekten im Zuge der Bewertung erfolgen, wobei das Intervall dafür vom Alter und Zustand des Gebäudes abhängen wird.

***Die Informationen in diesem Memo sind allgemeiner Art und dienen lediglich dazu, die Gebäudeeigentümer und -nutzer auf das Thema Verkehrs-sicherungspflichten zu sensibilisieren. Für Entscheidungen, die der Verwender auf Grund der vorgenannten Informationen trifft, übernehmen wir bzw. der Verfasser keine Verantwortung. Wir weisen darauf hin, dass der vorliegende Inhalt weder eine individuelle rechtliche noch eine sonstige fachliche Auskunft oder Empfehlung darstellt und nicht geeignet ist, eine individuelle Beratung durch fachkundige Personen unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalles zu ersetzen.***

***Die Zusammenstellung der Informationen erfolgte mit der gebotenen Sorgfalt. Gleichwohl übernehmen wir keinerlei Haftung, aus welchem Rechtsgrund auch immer, für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der übermittelten Informationen.***

***Dieses Memo enthält Verweise auf Informationen, die von Dritten erstellt wurden. Wir übernehmen daher keinerlei Verantwortung, aus welchem Rechtsgrund auch immer, für den Inhalt dieser Verweise.***

***Für gegebenenfalls bestehende oder künftig entstehende Rechtsverhältnisse ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar und sind nur österreichische Gerichte zuständig.***

Erste Group Immorent GmbH