



Unsicherheitsfaktor Bestandsobjekte – Haftung trotz Gesetzestreue

Martin Haidvogel
Magistratsdirektor



BAURECHT

Entsprechend der (seinerzeitigen) Bewilligung errichtete Gebäude sind nicht an den Stand der Technik anzupassen.

Den Eigentümer trifft nur die Verpflichtung, das Bauwerk in einem guten – der Baubewilligung entsprechenden - Zustand zu erhalten und allenfalls Baugebrechen zu beheben.

Nach der Wiener Bauordnung ist die regelmäßige Überprüfung des Bauzustandes in einem Bauwerksbuch zu dokumentieren.

KODEX

DES ÖSTERREICHISCHEN RECHTS

HERAUSGEBER: UNIV.-PROF. DR. WERNER DORALT

BAURECHT

STEIERMARK

Das gesamte Baurecht in ein

Insbesondere mit:

- ▶ Baugesetz
- ▶ Bautechnikverordnung (einschl OIB-R1)

PRIVATRECHT

Jeder Eigentümer eines Hauses ist verpflichtet, alle Gänge, Treppen usw. in einem für Dritte verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu halten (zB OGH 110s35/98).

Die **Verkehrssicherungspflicht** trifft insbes. Vermieter und Verwalter gegenüber Mietern (inkl. Angestellte und Angehörige).

Ein weniger strenger Maßstab gilt bei Verkehrspflichten im allgemeinen Interesse der Verkehrsteilnehmer.

Zusätzlich gilt idR eine **Beweislastumkehr**: Eigentümer muss bei Schaden nachweisen, dass er alle notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen getroffen hat. Die geforderte Sorgfalt steigt mit Wahrscheinlichkeit der Gefahr.

Schwimmann (Hrsg.)

ABGB
Taschenkommentar

mit EheG, EPG, EKHG und KSchG

STRAFRECHT

§ 2 StGB:

*Bedroht das Gesetz die Herbeiführung eines Erfolges mit Strafe, so ist auch strafbar, wer es **unterlässt**, ihn abzuwenden, **obwohl** er zufolge einer ihn im **besonderen treffenden Verpflichtung** durch die Rechtsordnung dazu verhalten ist und die Unterlassung der Erfolgsabwendung einer Verwirklichung des gesetzlichen Tatbildes durch ein Tun gleichzuhalten ist.*

Verkehrssicherungspflicht begründet eine Garantenstellung. Das gilt auch für **fahrlässige Körperverletzung oder fahrlässige Tötung!**

FOREGGER-SERIN

StGB



FALLBEISPIEL 1

Älterer Herr stürzt über 4-stufige Treppe ohne Handlauf; Wohngebäude wurde im 19 Jhdt unter Einhaltung aller Auflagen errichtet und verfügt über eine alte Bewilligung.

OGH (110s35/98):

Eigentümer hätte nach heute (!) geltender Wiener BauO zwei Handläufe anbringen müssen. Verurteilung wegen fahrlässiger Tötung!

FALLBEISPIEL 2

Junger Mann mit spastischer Lähmung stürzt auf Nebentreppe in eine verglaste Tür; Glas nicht bruchsicher: Schnittverletzungen.

Wohngebäude entsprechend aller Bewilligungen errichtet.

OGH im Schmerzensgeldverfahren (2Ob513/96):

Verkehrssicherungspflicht auch bei konsensgemäß errichteten Gebäude; bei vertraglichen Schutzpflichten gilt strenger Maßstab für die Zumutbarkeit der Gefahrenabwehr, der aber nicht überspannt werden darf.

Zu prüfen sind: Distanz von Tür zu Stiege, Existenz von Vorunfällen, Kosten des Einbaus von bruchsicherem Glas...



Ergebnis

- Dynamisches Haftungsrecht, das sich am Stand der Technik orientiert.
- Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften ist für Eigentümer nicht ausreichend.
- Judikatur gibt keine eindeutige Antwort. Maßstäbe sind zB:
 - (Wirtschaftliche) Zumutbarkeit der Gefahrenbeseitigung
 - Erkennbarkeit der Gefahrensituation für Eigentümer, aber auch für Verkehrsteilnehmer
 - Sorgfalt darf nicht überspannt werden
 - Möglichkeit des Selbstschutzes
 - Fußgänger muss auch „vor die Füße schauen“
- ÖNORMen, wie B 1300 und B 1301 für Objektsicherheitsprüfungen schaffen anstelle des Gesetzes „Verpflichtungen“ im relativ rechtsfreien Raum

Lösungsansätze

Klares Bekenntnis des Gesetzgebers,
dass die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften haftungsbefreiend ist!

Alternativ: gesetzliche Regelung notwendiger Mindeststandards