

Teil I

I. „Gebäudesicherheit“ in rechtlicher Hinsicht

A. Einleitung

In der allgemeinen Rechtspraxis erleben wir in praktisch allen Lebensbereichen einen stetigen Anstieg schadenersatzrechtlicher Auseinandersetzungen und eine **zunehmende Verschärfung der von der Rechtsprechung herangezogenen Haftungsmaßstäbe**. Diese Tendenz macht auch vor dem Immobilienbereich nicht Halt und fokussiert auf die Gebäudesicherheit. Dabei ergibt sich ein durchaus bemerkenswertes Phänomen, das auf den ersten Blick paradox erscheinen mag: Obwohl Gebäude immer sicherer werden, werden Unfälle auf (bzw im Umfeld von) Liegenschaften immer öfter zum Gegenstand haftungsrechtlicher Auseinandersetzungen. Das vermeintliche Paradoxon kann freilich zumindest ein Stück weit erklärt werden: Die zunehmende Sicherheit der Gebäude beeinflusst nämlich auch das Verhalten der Nutzer, die durch das Mehr an Sicherheit gleichsam verwöhnt werden und daher allfälligen Gefahrenmomenten bei weitem nicht mehr jene Aufmerksamkeit widmen, wie sie es noch vor einigen Jahren und Jahrzehnten getan haben. Auch alltagsspezifische Ablenkungen, denen die Gebäudenutzer im Gegensatz zu früher ausgesetzt sind (man denke nur an den permanenten Blick auf das Handydisplay) dürfen nicht unterschätzt werden. **1**

Beispiel

Vor Jahrzehnten noch war bei Aufzugsanlagen der eintourige Antrieb üblich. Eine Folge des eintourigen Antriebes waren – je nach Belastung der Fahrkabine – Abstellungenauigkeiten von vielen Zentimetern (man spricht hierbei von „Stufenbildungen“ in den Haltestellen des Aufzugs). Die Aufzugsnutzer wussten dies und haben beim Betreten und Verlassen des Fahrkorbs entsprechende Vorsicht an den Tag gelegt. Der heutige Stand der Technik von Aufzugsanlagen toleriert Abstellungenauigkeiten bloß noch im Millimeterbereich. Dies bedingt, dass Aufzugsnutzer mit größeren Abstellungenauigkeiten gar nicht mehr rechnen und daher – im Gegensatz zu früher – beim Betreten oder Verlassen des Fahrkorbs nicht mehr „vor die Füße schauen“.

Es kann durchaus die Feststellung getroffen werden, dass im Laufe der Zeit bezüglich der (zivilrechtlichen) Schadenstragung in praktischer Hinsicht ein grundlegender Wandel erfolgt ist: Das (mittlerweile mehr als 200 Jahre alte) ABGB geht von dem Grundsatz aus, dass jeder den Schaden zu tragen hat, der sich in dessen Vermögen oder **2**

Person ereignet (§ 1311 Satz 1 ABGB). Will ein Geschädigter (gleichsam: ausnahmsweise) den Schaden auf einen Dritten überwälzen (soll also letztlich eine dritte Person den Schaden tragen), so müssen dafür spezielle „Haftungszurechnungsgründe“ vorliegen. In der Regel sind diese Zurechnungsgründe (neben der unbedingten Voraussetzung des Eintritts eines Schadens) eine adäquate Verursachung des Schadens (nach den Grundsätzen der Kausalitätstheorie) sowie Rechtswidrigkeit der Schadensverursachung und Verschulden des Schadensverursachers. Angesichts der sich stetig mehrenden haftungsrechtlichen Auseinandersetzungen im Gebäudebereich **scheint es aber heutzutage oft schon so zu sein, als wäre die gesetzlich eher als Ausnahme normierte Schadensüberwälzung (oder zumindest der Versuch einer solchen) zur Regel mutiert**: Bildlich gesprochen blickt sich der Geschädigte noch während des Schadensereignisses bzw unmittelbar nach dem Eintritt eines Schadens um und überlegt sofort, wer denn nun für den Schaden verantwortlich gemacht werden könnte. Es können nur Vermutungen darüber angestellt werden, was diesen grundlegenden Wandel ausgelöst hat. Neben dem schon erwähnten Aspekt der mangelnden Aufmerksamkeit der Gebäudenutzer aufgrund der Erwartung eines sicherheitstechnisch einwandfreien Zustands des Gebäudes mag wohl auch ein zunehmender Durchdringungsgrad mit Rechtsschutzversicherungen eine nicht unerhebliche Rolle spielen. Offenbar sind aber die Menschen auch immer weniger bereit, erlittenes Ungemach schlicht auf eigenes Versehen zurückzuführen. Die Rechtsprechung ist zwar einerseits dem Grunde nach bemüht, schadenersatzrechtliche Verantwortung nicht uferlos auszudehnen, aber die Tendenz einer allmählichen Haftungsausweitung in praktisch allen Lebens- und Geschäftsbereichen ist unübersehbar.

B. Haftungsmaßstab – Stand der Technik

1. Statische Perspektive des öffentlichen Baurechts

- 3 Bei oberflächlicher Betrachtung liegt die Vermutung nahe, dass der „Baukonsens“, also die Einhaltung aller für das Gebäude bestehenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbesondere Bauvorschriften der Bundesländer) bei der Errichtung des Gebäudes, im Falle eines Schadensereignisses bereits eine ausreichende haftungsrechtliche Absicherung darstellt. Den **Baugesetzen (Bauordnungen) der Bundesländer** liegt insofern eine **statische Komponente** zugrunde, als grundsätzlich ein Gebäude, das „**konsensgemäß errichtet**“ wurde, an sich so belassen werden kann, solange sich am Haus nicht wesentliche bauliche Änderungen ergeben. „Konsensgemäß errichtet“ bedeutet hierbei, dass das Gebäude nach den Bauvorschriften, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes gegolten haben und daher auch Grundlage der Baubewilligung waren, gebaut wurde. Nach dem öffentlichen Baurecht sind – vereinfacht und verallgemeinernd gesagt – Nachrüstungen des Gebäudes im Sinne von nachträglichen Anpassungen an den Stand der Technik und aktuell geltende Bauvorschriften nur dann geboten, wenn am Gebäudebestand massive Änderungen vorgenommen werden. Davon abgesehen ist die **sicherheitstechnische Nachrüstung von bewilligungskonform errichteten Gebäuden seitens der Baubehörde nicht erzwingbar**.

Rechtsprechung

LVwG Niederösterreich, LVwG-AV-132/001-2014: „Ein Baugebrechen liegt nicht vor, wenn ein seit längerer Zeit bestehendes, konsensgemäß errichtetes Bauwerk nicht der nunmehr geltenden Rechtslage und/oder nicht dem nunmehrigen Stand der Technik entspricht. Insofern ist es daher auch unzulässig, mit einem Instandsetzungsauftrag nach § 33 Nö BauO 1996 (entspricht dem nunmehrigen § 34 Nö BauO 2014) nicht die Herstellung des konsensgemäßen Zustandes, sondern eines Zustandes zu beauftragen, der der nunmehrigen Rechtslage und/oder dem nunmehrigen Stand der Technik, aber nicht dem Konsens entspricht.“

Gerade der Umstand, dass für gewöhnlich keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung des Liegenschaftseigentümers besteht, den Standard des Gebäudes über den „konsensgemäßen“ Zustand hinaus anzuheben, und der Status Quo des Gebäudes daher als „nach dem öffentlichen Baurecht in Ordnung“ anzusehen ist, verleitet zur irrigen Vermutung, dass damit auch allen haftungsrechtlichen Bedenken begegnet werden kann. Wie kann es denn möglich sein – so fragen sich manche Liegenschaftseigentümer bzw Gebäudeverantwortliche – für einen an sich gesetzeskonformen Zustand des Gebäudes haftungsrechtlich zur Verantwortung gezogen werden zu können? Das vorliegende Werk soll aufzeigen, dass dies sehr wohl möglich ist. **4**

2. Dynamische Perspektive des Haftungsrechts

Der **zivilrechtliche – wie auch strafrechtliche! – Haftungsmaßstab** geht nämlich über den „konsensgemäßen“ Zustand des Gebäudes (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. In eben diesem Element der Praktikabilität unterscheidet sich der Stand der Technik vom Stand der Wissenschaft, der zurecht nicht als Haftungsmaßstab herangezogen werden kann, weil bei der Umsetzung des Standes der Wissenschaft die Wirtschaftlichkeit zweifelhaft bleibt bzw der Erfolg der praktischen Umsetzung nicht garantiert werden kann (vgl hierzu *Saria*, Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht, wobl 2014, 259 [260]). **5**

Dargestellt wird der Stand der Technik etwa in den (an sich nicht rechtsverbindlichen) **ÖNORMEN** oder auch den Richtlinien des Österreichischen Instituts für Bautechnik (= „**OIB-Richtlinien**“), die via Internet (www.oib.or.at) der Öffentlichkeit besonders gut zugänglich und über weite Strecken auch für technische Laien leicht verständlich sind. Die OIB-Richtlinien dienen als Basis für die Harmonisierung der bautechnischen Vorschriften und können von den Bundesländern zu diesem Zweck herangezogen werden. Die Erklärung einer rechtlichen Verbindlichkeit der OIB-Richtlinien ist den Ländern vorbehalten. Im Bundesland Wien sind bspw die OIB-Richtlinien 2015 am 2.10.2015 in **6**

Rechtswirksamkeit erwachsen (Wiener Bautechnikverordnung 2015, LGBl 2015/35). Dessen ungeachtet stellen die OIB-Richtlinien aber auch dann den haftungsrechtlich maßgeblichen Stand der Technik dar, wenn sie im betreffenden Bundesland (noch) nicht für rechtsverbindlich erklärt worden sein sollten (eine derartige unmittelbare Verbindlichkeit bliebe im Übrigen ohnehin auf Neu-, Auf-, Zu- und Umbauten beschränkt). Haftungsrechtlich kommt es aber – wie ausgeführt – auf die Verbindlichkeit nicht an, sondern nur darauf, dass mit den OIB-Richtlinien der Stand der Technik skizziert wird.

Praxishinweis – Stand der Technik

Die OIB-Richtlinien umfassen die OIB-Richtlinie 1 „Mechanische Festigkeit und Standsicherheit“ samt Leitfaden, die OIB-Richtlinie 2 „Brandschutz“ samt Leitfaden plus OIB-Richtlinie 2.1 „Brandschutz bei Betriebsbauten“, OIB-Richtlinie 2.2 „Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks“ und OIB-Richtlinie 2.3 „Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22m“, die OIB-Richtlinie 3 („Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz“), die OIB-Richtlinie 4 („Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“), die OIB-Richtlinie 5 (Schallschutz) und die OIB-Richtlinie 6 (Energieeinsparung und Wärmeschutz samt Leitfaden) jeweils vom März 2015. Unter sicherheitstechnischen Aspekten kommt vor allem den OIB-Richtlinien 1 bis 4 Relevanz zu.

Seitens der ÖNORMEN sind – neben einer großen Zahl an ÖNORMEN für bestimmte Anlagen und Einrichtungen – die ÖNORM B 1300 vom 1.2.2018 (Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten) und die ÖNORM B 1301 vom 15.4.2016 (Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtungen – Grundlagen und Checklisten) besonders erwähnenswert, denen auch im Rahmen dieser Publikation breiter Raum gewidmet wird. Die genannten ÖNORMEN weisen in ihrem Anhang Checklisten für die Objektsicherheitsprüfung mit empfohlenen Prüfintervallen aus.

- 7 Eine zivil- und strafrechtliche Haftung kommt daher unter Umständen auch dann bereits 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 des zur Verkehrssicherung Verpflichteten** angesprochen wird.
- 8 Der den Haftungsmaßstab begründende 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 (= „konsensgemäß“ errichtet wurde), vielmehr **bedarf es – sofern zumutbar – einer ständigen Nachrüstung nach Maßgabe der technischen Entwicklungen** (= dynamische Betrachtung), auch wenn man dazu nach den baugesetzlichen Bestimmungen (die überwiegend auf den Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes bzw der

Anlage abstellen, also eine statische Perspektive einnehmen) nicht unmittelbar verhalten ist. Die Rechtsprechung betont diese dynamische Komponente des Haftungsrechts – va auch in Bezugnahme auf ÖNORMEN und OIB-Richtlinien – immer wieder, wie die folgenden Beispiele belegen sollen. Auf die unterschiedlichen Arten der Haftung (vertragliche Haftung, deliktische Haftung) sowie auf die Haftungstatbestände soll an dieser Stelle noch nicht eingegangen werden, relevant ist zunächst nur der Haftungsmaßstab „Stand der Technik“ und die Art und Weise, wie sich die Rechtsprechung mit diesem Haftungsmaßstab auseinandersetzt:

Rechtsprechung (zum Stand der Technik als zivilrechtlichem Haftungsmaßstab):

OGH 2 Ob 513/96 („Glastürfall“)

„Die Erfüllung behördlicher Anordnungen (insbesondere Auflagen) muss die allgemein gebotene Sorgfalt im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht nicht erschöpfen. Dies gilt nicht nur dann, wenn dem Verkehrssicherungspflichtigen aufgrund eigener besserer Kenntnis im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht Maßnahmen zur Verhütung von Gefahren zuzumuten sind, sondern auch dann, wenn ihm bei pflichtgemäßer Aufmerksamkeit Umstände bekannt werden mussten, die im Laufe der Zeit weitere Schutzmaßnahmen erforderlich erscheinen lassen.“ Nach dem der Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt bewohnte der 12-jährige Kläger zum Unfallzeitpunkt mit seinen Eltern eine im zweiten Stockwerk des verfahrensgegenständlichen Wohnhauses gelegene Mietwohnung. Der Kläger ist spastisch gelähmt, bedarf jedoch zum Fortbewegen keiner Gehhilfe oder Aufsicht. Als er eines Tages das Haus verlassen wollte, lief er über die Stufen; er stolperte jedoch über die letzten drei Stufen des Stiegenabgangs vor dem Erdgeschoß und stürzte mit der linken Körperhälfte gegen die Glasfüllung der Hauseingangstüre, wobei er durch die zu Bruch gegangene Glasscheibe schwere Schnittverletzungen erlitt. Ein atypischer Schadensverlauf könne aus Sicht des OGH nicht festgestellt werden, sei es doch keineswegs ungewöhnlich, dass ein Mensch beim Herabsteigen auf einer Treppe zu Sturz kommt. Sollte man [im fortgesetzten Verfahren] zum Ergebnis gelangen, dass der Stiegenabgang mit unregelmäßigen Stufen versehen ist, so wäre dieser als solcher in Verbindung mit einer relativ geringen Distanz zwischen dem Ende des Stiegenabgangs und der Eingangstüre bereits ein „gefahrenauslösender Zustand“, aus dem eine Verkehrssicherungspflicht des Bestandgebers bezüglich der Glaseingangstüre abgeleitet werden könne. Ein in dieser Art angelegter Stiegenabgang erhöhe nämlich schon als solcher die Sturzgefahr. Eine unsachgemäße Glastürfüllung wäre dann zusätzlich ein gefahrenerhöhender Umstand. Im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten sei auch auf den Spiel- und Bewegungstrieb eines Kindes Bedacht zu nehmen. In die Erwägungen sei auch miteinzubeziehen, dass der Kläger aufgrund seiner spastischen Lähmung in seinem Bewegungsdrang nicht so kontrolliert und ungehemmt sein könne, wie es bei unbehinderten Kindern der Fall sei; dies werde jedoch nicht zu seinen Lasten ausgelegt werden können. Bei der Beurteilung eines allfälligen Mitverschuldens des Klägers werde daher genau zu prüfen

sein, inwieweit er die Gefahr erkennen konnte. Die Vorhersehbarkeit sei jedoch ohne Rücksicht darauf, ob sich schon Unfälle zugetragen haben, nach den Erfahrungen und Überlegungen des Lebens zu beurteilen. Vgl im vorliegenden Zusammenhang die **OIB-Richtlinie 4** („Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit“), **Punkt 5.1.1:**

„Folgende Glaselemente müssen aus Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein:

- Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe über der Standfläche,
- vertikale Verglasungen (wie zB Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehbare Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche,
- vertikale Verglasungen (wie zB Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehbare Flächen in Gebäuden mit möglichem Menschengedrange bis 1,50 m Höhe über der Standfläche.“

OGH 4 Ob 179/99y („Balustradenfall“)

„ÖNORMEN sind vom Österreichischen Normungsinstitut erstellte Richtlinien. Sie geben die technischen Erfahrungen wieder, wie sie bei der Herstellung baulicher Anlagen zu berücksichtigen sind. Bauliche Anlagen müssen aber nicht nur den technischen Erfahrungen und damit den jeweiligen ÖNORMEN im Zeitpunkt ihrer Errichtung entsprechen; ihr Eigentümer hat auch dafür zu sorgen, dass die baulichen Anlagen in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Zu diesem Zweck hat er den Bauzustand zu überwachen und gegebenenfalls den Befund eines Sachverständigen einzuholen.“ Verfahrensgegenständlich war ein Unfall vor dem Hauptgebäude der Universität Wien. Durch die große Zahl von Personen, die anlässlich eines Festes der Österreichischen Hochschülerschaft in Richtung Hauptportal drängten, und jenen, die sich vom Haupttor wegbewegten, kam es zu einer Belastung der Balustrade an der Auffahrtsrampe, der diese nicht standhielt. Im Bereich der rechten Auffahrtsrampe stürzte ein ca 10 bis 15 m langer Teil rund 2 bis 3 m in die Tiefe. Die Klägerin fiel von der Rampe, verfang sich mit den Füßen an den Resten der Balustrade und blieb kopfüber hängen. Sie erlitt eine Prellung und Abschürfungen am linken Unterschenkel, eine Abschürfung am linken Außenknöchel, eine starke Zerrung des linken Sprunggelenks und einen basisnahen Endgliedbruch der linken Großzehe. Die Entscheidung des OGH stützte sich ua auf die zum Unfallzeitpunkt geltende **ÖNORM B 4012**. Die in ihr vorgesehene erforderliche Standfestigkeit von 1,5kN/m für Balustraden/Brüstungen ua sei keinesfalls gegeben und für den Unfall auch kausal gewesen.

OGH 6 Ob 132/03k („Fenstersturzfall“)

„Nach ständiger Rechtsprechung trifft jeden, der eine seiner Verfügung unterliegende Anlage dem Zutritt von Personen eröffnet oder auf seinem Grund einen Verkehr für Menschen unterhält, eine Verkehrssicherungspflicht. Er muss die Anlage für die befug-

ten Benutzer in einem verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand erhalten und diese vor erkennbaren Gefahren schützen. Besteht nach den Erfahrungen des täglichen Lebens eine naheliegende und voraussehbare Gefahrenquelle, hat der Inhaber der Anlage die zur Gefahrenabwehr notwendigen und zumutbaren Vorkehrungen auch dann zu treffen, wenn er (wie etwa hier bei historischen Gebäuden) durch die baurechtlichen Vorschriften nicht dazu verhalten wäre.“ Im vorliegenden Fall stürzte die Besucherin des historischen Martinsturms in Bregenz von einem ungesicherten Aussichtsfenster rücklings über eine Stiege hinunter und verletzte sich erheblich. Wenngleich die Anforderungen an den Verkehrssicherungspflichtigen nicht überspannt werden dürfen, sei hier nach Ansicht des OGH von einer naheliegenden und voraussehbaren Gefahrenquelle auszugehen. Ob das Fenster tatsächlich als Aussichtsfenster vorgesehen war oder nicht, sei einerlei: Denn schon aus der Lage eines Balkens unterhalb des Fensters sei damit zu rechnen gewesen, dass der durch den Balken geschaffene Vorsprung von Besuchern benützt werde, um auch von diesem Fenster eine Aussicht zu erlangen. Mit einer derartigen Benutzung des Balkens hätte auch die Liegenschaftseigentümerin nach den Erfahrungen des täglichen Lebens und bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt rechnen müssen. Dies umso mehr, als Benützungsspuren auch darauf hingewiesen hätten, dass Besucher den Balken (mag er auch nicht dafür vorgesehen sein) zu Aussichtszielen tatsächlich benutzten. Die Eigentümerin hätte daher schon bei objektiver Betrachtungsweise die an dieser Stelle für Besucher bestehende Gefahr sowie das Fehlen entsprechender Sicherheitsvorkehrungen erkennen und ihr zumutbare Vorkehrungen treffen müssen. Eine für Besucher erkennbare Absperrung oder zumindest ein Warn- oder Hinweisschild (wonach der Balken nicht betreten werden dürfe) hätte die Sorgfaltpflichten der Beklagten auch wohl kaum überspannt.

OGH 1 Ob 39/08d („Rollstuhlfall“)

„Den Hauseigentümer kann eine einmal erteilte Benützungsbewilligung nicht für allemal entschuldigen, sondern hat er die bauliche Sicherheit laufend zu überprüfen und die Baulichkeiten dem Ergebnis der Kontrolle entsprechend einwandfrei instand zu setzen und ganz allgemein den für die körperliche Sicherheit der Gäste – bzw. Bewohner – maßgeblichen, nach einschlägigen Gesetzen und anderen Vorschriften, aber auch nach dem jeweiligen Stand der Technik geltenden Mindeststandard durch ihm zumutbare Verbesserungsarbeiten einzuhalten. Dieser Mindeststandard ist herzustellen, sofern die Vorschriften die Sicherheitsanforderungen verschärfen.“ Der gegenständliche Fall behandelt den Unfall eines querschnittgelähmten und auf den Rollstuhl angewiesenen Mieters einer vertraglich als behindertengerecht ausgestalteten Wohnung. Als eines Tages der Mieter die Hauseingangstür des Wohnhauses öffnete, um zu seiner Wohnung zu gelangen, spürte er beim Öffnen des Gehflügels einen größeren Widerstand als sonst üblich. Die Ursache hierfür lag darin, dass entweder von einem Hausbewohner die Einstellung des Türschließers verändert worden war, oder dass beim Öffnen der Tür durch ein offenes Fenster im Stiegenhaus oder die offene Kellertür ein Luftzug entstand. Nachdem der Kläger die Haustür schon geöffnet hatte, fiel er

infolge der beim Hineinziehen des Rollstuhls und gleichzeitig zum Aufdrücken der Tür aufgewendeten Kraft mit dem Oberkörper nach vor aus dem Rollstuhl auf den Boden und fügte sich dadurch eine Splitterfraktur des rechten Knies sowie einen Bruch des linken Oberschenkels und des linken Wadenbeins zu. Der OGH stellte fest, dass die mietvertragliche Nebenleistungsverpflichtung des Hauseigentümers darin bestehe, den Zugang zu einem vermieteten Objekt während der gesamten Bestandzeit in sicherem Zustand zu erhalten. Erleidet der Mieter durch die mangelhafte Beschaffenheit des Zugangs zum vermieteten Objekt einen Schaden, sei ihm der Vermieter ersatzpflichtig, sofern er nicht nachweisen kann, dass ihn an der Nichterfüllung seiner Erhaltungspflicht kein Verschulden trifft.

OGH 7 Ob 148/15p („Stützmauerfall“)

„Das Vorliegen einer entsprechenden baubehördlichen Genehmigung kann 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.“ Im vorliegenden Fall war der Hauszugang eines Gebäudes 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. 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 (einerseits die vermietende Wohnungseigentümerin, andererseits die Eigentümergemeinschaft der gegenständlichen Liegenschaft) 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. Diese Beurteilung sei nach Ansicht des OGH vor dem Hintergrund der oberstgerichtlichen Rechtsprechung vertretbar.

- 9 Die ausgewählten Judikaturbeispiele erheben bei weitem keinen Anspruch auf Vollständigkeit und sollen lediglich der Veranschaulichung dienen. Im vorliegenden Zusammenhang liegt die hauptsächliche Erkenntnis darin, dass das Vorliegen entsprechender behördlicher Genehmigungen den zur Sicherung des Verkehrs Verpflichteten nicht entschuldigen kann, wenn er auf Grund eigener Kenntnis den Bestand einer Gefahrenquelle weiß oder kennen muss oder er ihm mögliche oder zumutbare Maßnahmen zu deren Beseitigung unterlässt (RIS-Justiz RS0024419). Des Weiteren sind – an das Haftungsthema noch näher heranzuführend – schon aus den wenigen bisher dargestellten Entscheidungen folgende weitere haftungsrechtliche Grundsätze erkennbar:
- Das Alter des Gebäudes und insbesondere auch seine historische Ausgestaltung alleine entlassen den Eigentümer nicht aus seiner haftungsrechtlichen Verantwortung. Freilich werden bei der Prüfung der Zumutbarkeit sicherheitstechnischer Nachrüstungen etwa auch Aspekte des Denkmalschutzes zu berücksichtigen sein.

- 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, der aber in aller Regel nur zu einer Schadensteilung, nicht aber zu einer vollkommenen Überwälzung der Schadensfolgen auf den Geschädigten führt. Nach § 1304 ABGB trägt der Geschädigte mit dem Schädiger den Schaden verhältnismäßig, wenn bei einer Beschädigung zugleich ein Verschulden auf seiner Seite vorliegt (Mitverschulden). Im Zweifel (wenn sich also das Verhältnis nicht bestimmen lässt) tragen Schädiger und Geschädigter den Schaden zu gleichen Teilen.
- Für die auch im Fall des Mitverschuldens des Geschädigten anteilig verbleibende schadenersatzrechtliche Verantwortung des zur Verkehrssicherung Verpflichteten ist sohin 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.
- Mehrere Gefahrenquellen geringeren Ausmaßes können bei entsprechender Kumulierung ein ganz erhebliches gefahrenauflösendes Moment darstellen. Man denke hierbei an die (oben erwähnte) Entscheidung OGH 2 Ob 513/96 und die in diesem Fall thematisierte – mögliche – Kumulierung eines Stiegenabgangs mit unregelmäßigem Treppenverlauf mit einer nicht gesicherten Glastür im unmittelbaren Nahebereich des Stiegenabgangs. Die allfällige Verwendung des Stiegenhauses durch ein behindertes Kind stellt hierbei dann noch einen weiteren gefahrenerhöhenden Umstand dar.
- Kinder und Personen mit Behinderung gelten als besonders schutzwürdig. Der zur Sicherung des Verkehrs Verpflichtete darf nicht darauf vertrauen, dass alle Personen, die die Liegenschaft frequentieren, in der Lage sind, Gefährdungspotenziale zu erkennen bzw ihnen adäquat zu begegnen. Für die Sicherung von Gefahrenquellen ist in umso höherem Maße zu sorgen, je weniger angenommen werden kann, dass die von der Gefahr betroffenen Personen sich ihrerseits vor Schädigung vorzusehen und zu sichern wissen (RIS-Justiz RS0023819). Strenge Anforderungen sind insbesondere dann zu stellen, wenn damit gerechnet werden muss, dass spielende Kinder, sei es auch unbefugt, an die Gefahrenquelle gelangen (RIS-Justiz RS0023819).

Stand im Rahmen der bislang ausgewählten Rechtsprechungsbeispiele der schadenersatzrechtliche Aspekt – somit also die **zivilrechtliche Haftung** – im Vordergrund, so muss für eine vollständige Darstellung des Haftungsmaßstabs „Stand der Technik“ freilich auch auf den **strafrechtlichen Aspekt** eingegangen werden. Leider handelt es sich auch hierbei um keine rein theoretische Abhandlung, sondern gibt es auch dafür Belegstellen in der höchstgerichtlichen Judikatur. **10**

Rechtsprechung (zum Stand der Technik als strafrechtlichem Haftungsmaßstab):**OGH 11 Os 35/98 („Handlauffall“)**

„Da davon auszugehen ist, dass die Benützungsbewilligung aus dem Jahre 1898 dem Bauwerber die Anbringung von Haltestangen im Bereich der verfahrensgegenständlichen Stiegen nicht auferlegt hat, demnach das Haus seinerzeit diesbezüglich konsensgemäß errichtet worden ist und auch in Art III Abs 6 der Wr BauO § 106 Abs 11 als rückwirkende Bestimmung nicht genannt ist, kann dem Angeklagten eine Verletzung einer Bestimmung der Wr BauO nicht angelastet werden. Ungeachtet dessen ist aber jeder Eigentümer eines Hauses verpflichtet, alle Gänge, Treppen und Teile des Hauses, die zu dessen ordnungsgemäßer Benützung erforderlich sind, in einem für Dritte verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu erhalten. Diese Verkehrssicherungspflicht gilt insbesondere für Vermieter, die durch Abschluss des Mietvertrages (oder dessen Übernahme bei Erwerb des Objektes) das Haus für vom Eigentümer verschiedene Personen öffnen. Sie trifft eine besondere Verpflichtung, für eine gefahrlose Benützung des Hauses Sorge zu tragen. Damit hat der Hauseigentümer, aber auch dessen Verwalter Garantienstellung insbesondere gegenüber den Mietern, und haftet nicht nur für einen von ihm aktiv herbeigeführten Erfolg, sondern auch für die Unterlassung der Erfolgsabwendung.“ Im gegenständlichen Fall wurde dem Angeklagten als „Besitzer“ und Verwalter eines Gründerzeitgebäudes zum Vorwurf gemacht, durch Außerachtlassung der Bestimmung des § 106 (zu ergänzen: Abs 11) der Wr BauO aF (vgl nunmehr § 22 Wr BauO iVm Wr BTV 2015 und OIB-RL 4, 3.2.5.), wonach Stiegenläufe mit mehr als 3 Stufen bei einer Stiegenbreite von 1,20 m und mehr mit Handläufen an beiden Seiten zu versehen sind, fahrlässig den Tod eines Mieters herbeigeführt zu haben. Dieser sei aufgrund des Fehlens der Geländer auf dem Treppenlauf zu Sturz gekommen und aufgrund der Folgen der dabei erlittenen Verletzungen, nämlich eines Bruchs des rechten Oberschenkels im Bereich des Rollhöckermassivs und einer rund 2 cm langen Rissquetschwunde im Hinterhauptsbereich rechts drei Monate nach dem Sturz verstorben. Der Angeklagte hätte sich als Eigentümer als auch Verwalter des Hauses laufend vom Zustand der Baulichkeit überzeugen und sich von den geltenden Rechtsvorschriften Kenntnis verschaffen müssen, wie es im gegenständlichen Fall jeder mit den rechtlich geschützten Werten angemessen verbundener, besonnener und einsichtiger Mensch in der Lage des Täters getan hätte, um die Gefahr einer Rechtsgutbeeinträchtigung zu erkennen und hintanzuhalten.

- 11** Drastischer kann wohl die **Kluft zwischen dem „konsensgemäßen“ Zustand eines Gebäudes und dem haftungsrechtlich gebotenen Stand der Technik** gar nicht aufgezeigt werden: Wiewohl im beschriebenen Fall dem Angeklagten gerade keine Verletzung der Wr BauO vorgeworfen werden konnte, hatte er dennoch strafrechtlich den Tod des Mieters als fahrlässig herbeigeführt zu verantworten! Zu beachten ist hierbei die für unechte Unterlassungsdelikte maßgebliche Garantienstellung: Bei dem zu beurteilenden Verhalten des Angeklagten handelte es sich um ein unechtes Unterlassungsdelikt, das gemäß § 2 StGB nur dann strafbar ist, wenn der Täter es unterlassen