MASTER THESIS | MASTER'S THESIS

Titel | Title

Rechtssicherer Gebäudebetrieb nach den ÖNORMEN B 1300/B 1301

verfasst von | submitted by

Maria Haas BSc BA MA MSc

angestrebter akademischer Grad | in partial fulfilment of the requirements for the degree of

Master of Laws (LL.M.)

Wien | Vienna, 2025

Studienkennzahl lt. Studienblatt | Degree programme code as it appears on the student record sheet:	UA 999 080
Universitätslehrgang lt. Studienblatt | Post-graduate programme as it appears on the student record sheet:	Wohn- und Immobilienrecht (LL.M.)
Betreut von | Supervisor:	Univ.-Prof. Mag. Dr. Helmut Ofner LLM

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1

2. Eigentümerverpflichtungen bei Gebäuden und Grundstücken 2

2.1. Conclusio Eigentümerverpflichtung 7

3. Begriffe und Definitionen 8

3.1. Objektive Sorgfaltspflicht 8

3.2. Konsens 10

3.3. Stand der Technik 11

3.4. Dynamische Erhaltungspflicht 13

3.5. Verkehrssicherungspflicht 16

3.6. Conclusio Begriffe und Definitionen 18

4. Normen, Richtlinien und Empfehlungen 19

4.1. Gesetze vs. ÖNORMEN 19

4.2. Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB) 21

4.3. Austrian Standards 24

4.4. ÖNORM und ÖNORM-Regel (ONR) 25

4.5. Conclusio Normen, Richtlinien und Empfehlungen 27

5. ÖNORMEN B 1300 und B 1301 28

5.1. Anwendungsbereich und Zweck der ÖNORM 29

5.2. Grundlagen der ÖNORM B 1300 30

5.3. Inhalt und Begriffe der ÖNORMEN B 1300, Stand 2018 31

5.3.1. Der Sollzustand 31

5.3.2. Die Behebungsfrist 34

5.4. Die Checkliste der ÖNORM B 1300 34

5.5. Anwendung der ÖNORM B 1300 – Checkliste 36

5.6. Zugrundeliegende Gesetze 37

5.7. Conclusio ÖNORMEN B 1300 und B 1301 40

6. Die ÖNORM B 1300 in der Praxis 42

6.1. Risikobewertung anhand eines Fallbeispiels 43

6.2. Hilfestellungen zur Ermittlung der Sorgfaltspflicht 45

6.3. Fallbeispiel OGH 2 Ob 155/22s vom 27.09.2022 45

6.3.1. FALL: Der Lichtschacht 46

6.3.2. Der Sorgfaltsmaßstab und die risikobasierte Gefahrenanalyse 48

7. Fazit und Beantwortung der Forschungsfrage 50

7.1. Ausblick 53

8. Abstract 55

9. Literaturverzeichnis 56

10. Judikaturverzeichnis 59

1. Einleitung

In den folgenden Kapiteln werden die Herausforderungen hinsichtlich der Verkehrssicherungspflichten unter dem Aspekt des rechtssicheren Gebäudebetriebs für Eigentümer bzw. Verkehrssicherungspflichtige betrachtet. Zuerst werden die erforderlichen Begriffe ausformuliert und für diese Arbeit definiert. Im nächsten Schritt wird der Blick auf das Verhältnis von gesetzlichen Normen sowie die Bedeutung von unverbindlichen Richtlinien und Vorschriften gelenkt. Der Stufenbau der Rechtsordnung wird zeigen, wie der Inhalt von Richtlinien gesetzlich verankert werden kann. Ebenso wird die Funktion von ÖNORMEN beleuchtet und ins Verhältnis zur Rechtsordnung gesetzt. ÖNORMEN sind keine Gesetze, haben aber in der Judikatur eine wichtige Bedeutung, da Sachverständige ihre Gutachten ua auf ÖNORMEN stützen, und diese als anerkanntes und probates Mittel dienen, um Sachverhalte darzulegen oder bestimmte Verfahren zu bewerten.

Im Anschluss werden der Inhalt und Aufbau der ÖNORMEN B 1300/B 1301 beleuchtet. Der Schwerpunkt wird auf die vier Fachgebiete gelenkt. Diese Fachgebiete umfassen die technische Objektsicherheit, Brandschutz, Gesundheits- und Umweltschutz, sowie Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren. Um sich der untenstehenden Fragestellung zu nähern, ist zu klären, ob die ÖNORMEN B 1300/B 1301 selbst Vorschriften zu Prüfpflichten enthält und wie diese rechtlich zu bewerten sind.

Die Arbeit soll einen Beitrag dazu leisten die Bedeutung der ÖNORMEN B 1300/B 1301 einzuordnen und die Praxisrelevanz zu hinterfragen. Die Forschungsfrage lautet somit:

> *Sind die* ÖNORMEN *B 1300/B 1301 geeignete Instrumente für die Erreichung des rechtssicheren Gebäudebetriebs oder ist der rechtssichere Gebäudebetrieb Fiktion?*

Abschließend wird beispielhaft anhand der Entscheidung des OGH vom 27.9.2022, 2 Ob 155/22s geklärt, ob und wie eine Begehung nach der ÖNORM B 1300 zur Gefahrenabwendung hätte beitragen können.

Nicht Ziel dieser Arbeit ist es, die unterschiedlichen Haftungsformen bei einem eingetretenen Schaden und die daraus resultierenden Ansprüche zu erläutern.

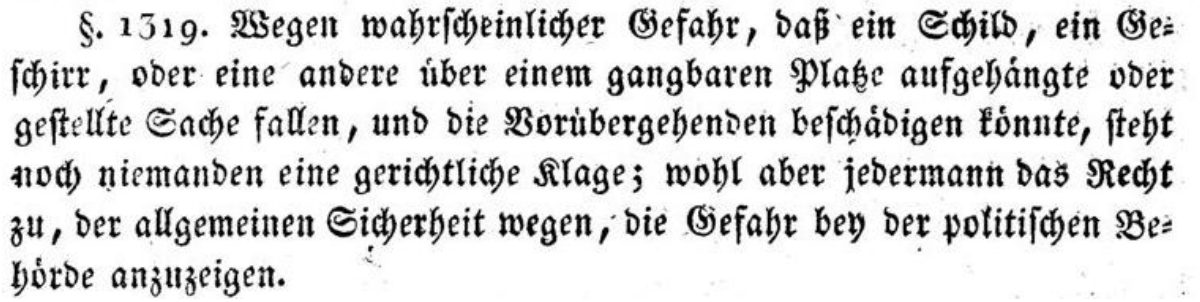
2. Eigentümerverpflichtungen bei Gebäuden und Grundstücken

Seit jeher haftet der Eigentümer eines Objektes für Schäden, welche von seinem Bauwerk auf Personen oder Sachen einwirken können. Dazu gibt es mehrere zentrale Regelungen im ABGB.

§ 1319 ABGB bezieht sich auf die Verkehrssicherungspflichten und steht inhaltlich mit der Bauwerkshaftung im inhaltlichen Zusammenhang.[1]

1811 lautet die Regelung wie folgt:

Abbildung 1: Auszug aus dem Gesetzestext von 1811 § 1319 ABGB



§. 1319. Wegen wahrscheinlicher Gefahr, daß ein Schild, ein Geschirr, oder eine andere über einem gangbaren Platze aufgehängte oder gestellte Sache fallen, und die Vorübergehenden beschädigen könnte, steht noch niemanden eine gerichtliche Klage; wohl aber jedermann das Recht zu, der allgemeinen Sicherheit wegen, die Gefahr bey der politischen Behörde anzuzeigen.

Quelle 1: Österreichische Nationalbibliothek – ALEX: Historische Rechts- und Gesetzestexte Online; Zugriff am 29.12.2024

Aus diesem Auszug geht hervor, dass es keines Schadensereignisses bedarf, um den Eigentümer in die Pflicht zu nehmen. Es reicht die Möglichkeit der Eintrittswahrscheinlichkeit aus. Der Eigentümer ist verpflichtet, erkannte Gefahrenstellen vor Realisierung des Schadens abzuwenden. Dieses Paradigma findet sich in der noch heutig gültigen Formulierung von 1916 wieder. Grundsätzlich ist der Eigentümer des Bauwerks dazu verpflichtet, Schäden im Vorhinein zu erkennen und Risiken zu minimieren. Hier rückt die Sorgfaltspflicht des Eigentümers in den Vordergrund wie dies unter § 1319 ABGB angegeben ist:[2]

6. Durch ein Bauwerk

§ 1319. Wird durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück aufgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht, so ist der Besitzer des Gebäudes oder Werkes zum Ersatze verpflichtet, wenn

[1] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.

[2] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P.,* (2016), Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude“, immolex 2015, 266.

die Ereignung die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Werkes ist und er nicht beweist, daß er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet habe.[3]

Wie unter § 1319 ABGB 1916 angeführt ist, ist der Eigentümer dazu verpflichtet, Gefahrenquellen an seinem Objekt abzuwenden und die Eintrittswahrscheinlichkeit von Schäden nachweislich zu minimieren. Im Gegensatz zur Formulierung von 1811 wird in der Formulierung von 1916 explizit auf die die Rechtsfolge des Schadenersatzes hingewiesen, wenn der Eigentümer keine Vorkehrungen getroffen hat, um die Gefahr abzuwenden.[4]

Durch diese Regelung wird der Eigentümer an eine minimale Sorgfaltspflicht gebunden. Dieser muss sich mit dem Zustand des Objekts befassen und diesen so weit erhalten, dass davon keine Gefahren für andere ausgehen.[5]

Ergänzend anzuführen ist § 1318 ABGB, der die Zurechenbarkeit von Schäden auf den Inhaber der Wohnung überträgt. Nicht immer liegt die Möglichkeit einer Schadensabwendung in der Sphäre des Eigentümers wie dies im Folgenden durch § 1318 ABGB dargelegt wird:

§ 1318. Wird jemand durch das Herabfallen einer gefährlich aufgehängten oder gestellten Sache, oder durch Herauswerfen oder Herausgießen aus einer Wohnung beschädiget; so haftet derjenige, aus dessen Wohnung geworfen oder gegossen worden, oder die Sache herabgefallen ist, für den Schaden.

Hierbei wird Bezug auf den "Inhaber" und nicht den Eigentümer einer Wohnung gelenkt, wobei der Begriff Inhaber sehr weit gefasst. Inhaber einer Wohnung kann der Mieter sein bzw. jeder, der sich in dieser aufhält und Verfügungsgewalt über diesen privaten Wohnraum innehat. Es gilt eine verschuldensunabhängige Haftung. Schäden, welche durch herabfallende Gegenstände (von der Fensterbank) oder durch das bewusste Werfen von Gegenständen aus der Wohnung entstehen, sind dem Inhaber zuzurechnen.[6]

Weitere zentrale Normen sind §§ 1319a und 1319b ABGB, die sich beide auf Freiflächen, somit Grundstücke und Wege, beziehen. Dabei muss zwischen dem Nutzer des Weges und dem Verkehrssicherungspflichtigen kein direktes Vertragsverhältnis bestehen. Unter § 1319a ABGB finden sich allgemeine Pflichten des Eigentümers zur

[3] *RIS* - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch § 1319.
[4] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.
[5] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.
[6] *Weixelbraun-Mohr* in Kletečka/Schauer (2024), ABGB-ON1.08 § 1318.

Verkehrssicherungspflicht auf Grundstücken: Derjenige, der für die Instandhaltung eines Weges verantwortlich ist, haftet für Schäden, wenn der Weg in schlechtem Zustand ist und jemand dadurch verletzt wird oder Gegenstände beschädigt werden. Das gilt, wenn der Schaden durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit verursacht wurde. Wenn der Schaden jedoch bei einer unerlaubten Nutzung des Weges eintritt und der Benutzer erkennen konnte, dass der Weg nicht für ihn bestimmt war (zB durch ein Verbotsschild oder eine Absperrung), kann sich dieser nicht auf den schlechten Zustand des Weges berufen.[7,8]

Ein Weg im rechtlichen Sinne ist ein öffentlicher Bereich, den jeder benutzen darf, auch wenn dieser nur für eine bestimmte Gruppe von Nutzern zugänglich ist. Dazu gehören Brücken, Mauern oder andere Einrichtungen, die den Weg betreffen. Wie der Zustand eines Weges zu bewerten ist, hängt vom jeweiligen Zweck des Weges ab. An einen Wanderweg im alpinen Gelände wird ein anderer Maßstab gelegt als an einen Weg im Bereich einer Pflegeeinrichtung.[9,10]

§ 1319b ABGB regelt, dass der Halter eines Baumes für Schäden haftet, wenn durch das Umstürzen eines Baumes oder das Herabfallen von Ästen ein Mensch verletzt oder ein Objekt beschädigt wird. Die Haftung tritt ein, wenn der Eigentümer des Baumes den Schaden durch Nachlässigkeit bei der Kontrolle und bei der Sicherung des Baumes verursacht hat.[11]

Die Sorgfaltspflichten des Baumhalters hängen von Faktoren wie dem Standort des Baumes, der Gefahrensituation, der Größe und dem Zustand des Baumes ab. Wenn der Baum zB als Naturdenkmal qualifiziert wurde oder in einem Schutzgebiet steht, wird dies bei der Einschätzung der erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen berücksichtigt.[12]

Der gesamte Lebenszyklus von Gebäuden bzw. Bauwerken ist gesetzlich normiert und reglementiert. In dieser Arbeit liegt der Fokus auf dem Betrieb von Gebäuden und den einhergehenden Verpflichtungen für den Eigentümer bzw. Sicherungspflichtigen gegenüber der Flora und Fauna und jeden, der das Bauwerk betritt bzw. sich in deren Umfeld aufhält. Die zu ergreifenden Schutzvorkehrungen, um Schäden abzuwenden, müssen in einem vernünftigen Ausmaß unter wirtschaftlich sinnvollen Kriterien erfolgen.

[7] *RIS* - Justiz RS0030011, zuletzt 8Ob122/22g.
[8] *Weixelbraun*-Mohr in Kletečka/Schauer (2024), ABGB-ON1.08 § 1318.
[9] *RIS* - Justiz RS0030035, in 5Ob150/06d.
[10] *Weixelbraun-Mohr* in Kletečka/Schauer (2024), ABGB-ON1.08 § 1318.
[11] *Weixelbraun-Mohr*, (2024), ABGB-ON1.01, Kletečka/Schauer: § 1319b ABGB: RDB Rechtsdatenbank.
[12] *Weixelbraun-Mohr*, (2024), ABGB-ON1.01, Kletečka/Schauer: § 1319b ABGB: RDB Rechtsdatenbank.

Im Allgemeinen soll darauf vertraut werden, dass Gebäude zweckgemäß, ohne Gefährdungspotenzial verwendbar sind, sofern dies der Verkehrsauffassung entspricht.[13] Der Eigentümer ist mit einer Vielzahl an rechtlichen und komplexen Regularien konfrontiert. Der Betrieb und die Instandhaltung eines Gebäudes, die den gesetzlichen Vorschriften entsprechen, sind eine Herausforderung, insbesondere wenn die Nutzung des Gebäudes, basierend auf einem Miet- oder Pachtverhältnis, für andere Personengruppen zur Verfügung gestellt wird. Der Eigentümer einer Liegenschaft unterliegt gem § 1319 ABGB der objektiven Sorgfaltspflicht. Es wird gefordert, dass alle zumutbare Sorgfalt angewendet wird, um einen Schadenserfolg abzuwenden. Die Eventualität eines Schadenserfolges muss einen sachkundigen Beobachter auffallen, sodass die Möglichkeit der Gefahrenabwehr besteht. Ist der Eigentümer einer Liegenschaft in der Lage, die objektive Sorgfaltspflicht nachzuweisen, und ist sorgfaltswidriges Verhalten auszuschließen, kann dem Eigentümer ein daraus resultierender Schaden nicht zugerechnet werden.[14]

Die Vielzahl an Normen, mit denen ein Eigentümer konfrontiert ist, wird in dem Kapitel „Normen, Richtlinien und Empfehlungen“ näher umrissen.

Nicht alle Gefahrenmomente, welche sich im oder um das Objekt befinden, sind unmittelbar dem Eigentümer zuzurechnen. Es gilt zu klären, welche Partei über die Möglichkeit der Gefahrenbeherrschung verfügt.[15] Verantwortlichkeiten können zwischen dem Eigentümer und Dritten, wie zB Nutzer, Betreiber oder Pächter, vertraglich vereinbart und übertragen werden. Der Eigentümer bleibt letztverantwortlicher und muss weiterhin einer Kontroll- und Überwachungspflicht nachkommen.[16]

Neben gesetzlichen Verpflichtungen, welche als Schutzgesetze zusammengefasst werden können, stehen bestimmte Verhaltensregeln, die keinen gesetzlich normierten Charakter haben Dabei handelt es sich um Verkehrssicherungspflichten, die sich in Richtlinien und Vorschriften wiederfinden. Diese Verpflichtungen umfassen alle Maßnahmen, welche zumutbar und möglich sind, um Gefahren abzuwehren. Es ist im Einzelfall zu entscheiden, ob eine Maßnahme als ausreichend zu bezeichnen ist; dies kann im Vorfeld nicht eindeutig definiert werden.[17] Der Begriff des rechtssicheren Gebäudebetriebes ist dynamisch und

[13] *EvBl-LS 2020/22:* OGH 24.9.2019, 5 Ob 118/19t: Keine Haftung des Gebäudeinhabers für herabgefallenes Fassadenstück; (Martina Weixelbraun-Mohr): RDB Rechtsdatenbank.
[14] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P.*, (2015) Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude“, immolex 2015, 266.
[15] *Fiala*, (2024), Verkehrssicherungspflicht.
[16] *Vitek*, C./Vitek, T., (2017), Baurecht.
[17] *Fiala*, (2024), Verkehrssicherungspflicht.

führt unter besonderen Umständen zu Nachrüstverpflichtungen. Entsprechend dem Ingerenzprinzip müssen Gefahrenquellen als solche erkannt und beseitigt werden.[18] Einige Gefahrenquellen, wie zB Baugruben oder offene Schachtabdeckungen, sind so zu markieren, dass diese leichter als solche zu identifizieren sind. Mittels Kompensationsmaßnahme kann die Gefahrenstelle so ausgewiesen werden, dass eine durchschnittliche Person diese wahrnehmen und ausweichen kann. Die Gefahrenquelle darf nicht isoliert betrachtet werden, sondern ist immer kontextabhängig zu bewerten. Ein unmündiges Kind schätzt Gefahrenquellen anders ein als der mündige Erwachsene, welcher in Vollbesitz seiner geistigen Fähigkeiten ist. Aber auch ein Wanderweg im alpinen Gelände ist anders zu bewerten als ein Weg im Umkreis einer Pflegeeinrichtung. Daher ist abhängig von der Personengruppe und den Umweltbedingungen ein entsprechender Sorgfaltsmaßstab anzulegen.

Im nächsten Schritt werden einige Begriffe, welche im Zusammenhang mit dieser Arbeit stehen, definiert, um die korrekte Leseart für diese Arbeit festzulegen.

Exkurs Baumhaftung

Die Baumhaftung umfasst Wälder und freistehende Bäume. Regelungen dazu finden sich in § 1319b ABGB und dem ForstG (132/PET). Die darin enthaltenen Normen führten in der Praxis so weit, dass „Angstschnitte“ durchgeführt wurden, um Haftungsrisiken zu minimieren. Bäume und Gebäude wurden bei Haftungsrisiken analog bewertet, wobei es an einer Wertungsähnlichkeit mangelt. Die Haftungsängste der Eigentümer führten zu Rodungen bzw. zu Baumschnitten, welche den Baumbestand gefährden.[19] Die Verantwortung schließt sowohl das Herunterfallen von Ästen als auch das Umstürzen von Bäumen ein. Unter die Haftung subsumiert werden ebenso das Abknicken oder Schwingen von Ästen. Nicht umfasst von der Haftung ist Wurzelwuchs, welcher zu Unebenheiten führt, oder das Herabfallen von Früchten.[20]

Die neue Regelung im ForstG entkräftet die Haftung, wenn eine ordnungsgemäße Prüfung des Baumes entsprechend der Sorgfaltspflicht stattgefunden hat und augenscheinlich keine Erkrankungen oder Beschädigungen am Baum erkennbar sind. Darüber hinaus sind die Lage des Baumes und die Veränderung des Umfeldes zu berücksichtigen. Ziel ist es, einen möglichst naturbelassenen Baum zu erhalten. In der Rsp wird zwischen Privatpersonen und

[18] *Fiala*, (2024), Ingerenzprinzip.
[19] *RdU* 2024/6: Hurra - Ministerialentwurf zur Baumhaftung (endlich) da.
[20] *Diesenreither*, ZVR 2024/123: Neue Wurzeln für die Baumhaftung: § 1319b ABGB, RDB Rechtsdatenbank.

der öff Hand unterschieden und weiter differenziert zwischen wirtschaftsstarken und wirtschaftsschwachen Gemeinden. Das ForstG trat am 1.05.2024 in Kraft. Diese Norm regelt in vier Abs die schadenersatzrechtlichen Grundsätze.[21]

Anhand der Baumhaftung zeigt sich, wie eine Werteveränderung der Gesellschaft neue Regelungen hervorbringt. Im Recht spiegelt sich der Gedanke der Sicherheitsgesellschaft wider, welche den Anspruch der Regulierung von Unsicherheiten stellt. Durch Kontrollstrukturen sollen Unsicherheiten möglichst beherrschbar werden. Die Natur ist, entgegen dem Zeitgeist, nur eingeschränkt regulierbar und Elementarereignisse nicht kontrollierbar.

Durch diese Gesetzesänderung wird versucht, diesem Fakt Rechnung zu tragen und die Eigenverantwortung eines Individuums in den Vordergrund zu stellen. Eine gesunde zurechnungsfähige Person muss in der Lage sein, bestimmte Gefahrensituationen einzuschätzen und entsprechend der Wahrnehmung sorgfältig zu agieren.[22]

2.1. Conclusio Eigentümerverpflichtung

Die Zuschreibung der Verantwortung an Eigentümer oder Inhaber über deren Objekte und Grundstücke begründet sich daraus, dass diese die wirtschaftliche Möglichkeit haben, Schäden für Dritte abzuwenden. Bei der Haftungsfrage steht insbesondere die Fahrlässigkeit im Vordergrund, also die Unterlassung einer Handlung um bestimmte Schäden, Beschädigungen oder Zustände, welche Verletzungen herbeiführen können, zu beseitigen. Die Definition zum Fahrlässigkeitsbegriff findet sich unter § 6 StGB[23]. Der Gesetzestext beschreibt, was unter fahrlässigem und grob fahrlässigem Verhalten zu verstehen ist. Fahrlässig handelt, wer die gebotene Sorgfalt außer Acht lässt und dadurch nicht erkennt, dass er einen gesetzlich verbotenen Tatbestand verwirklichen könnte. Auch wer eine solche Tat für möglich hält, sie aber nicht beabsichtigt, handelt fahrlässig. Grobe Fahrlässigkeit liegt vor, wenn jemand besonders nachlässig handelt und der schädliche Erfolg nahezu vorhersehbar ist.

Wie aus dem Exkurs zur Baumhaftung zu entnehmen ist, werden Wirtschaftskraft und finanzielle Ausstattung der Halter berücksichtigt.

[21] *Diesenreither*, ZVR 2024/123: Neue Wurzeln für die Baumhaftung: § 1319b ABGB, RDB Rechtsdatenbank.
[22] *Diesenreither*, ZVR 2024/123: Neue Wurzeln für die Baumhaftung: § 1319b ABGB, RDB Rechtsdatenbank.
[23] *RIS*, Strafgesetzbuch.

Die §§ 1318, 1319, 1319a, 1319b ABGB bestehen seit der Einführung des ABGB im Jahr 1811 und sind keine Regelung neuerer Zeit, sondern werden seit jeher an den Eigentümer bzw jenen übertragen, der die Möglichkeit der Gefahrenabwehr innehat. Gebäude und Grundstücke sind den Elementarereignissen ausgesetzt, was über einen längeren Zeitraum die Bausubstanz beeinträchtigen kann. Daher ist es für Eigentümer erforderlich, mögliche Veränderungen an Gebäude, Grundstück und Bäumen in regelmäßigen Abständen zu prüfen und nachweislich zu dokumentieren. Dies ist eine Möglichkeit, die objektive Sorgfaltspflicht zu belegen und frühzeitig Handlungsbedarf zu erkennen.

3. Begriffe und Definitionen

Der Eigentümer wird in dieser Arbeit gleichgesetzt mit dem Bestandgeber, welcher die Möglichkeit hat, auf bestimmte Gefahrenmomente zu reagieren. Vereinzelt wird der Begriff Hausverwaltung synonym mit dem Eigentümer genannt, da vertraglich bestimmte Pflichten und Aufgaben an die Hausverwaltung übertragen werden. Die Bezeichnungen Bestandsnehmer, Mieter, Pächter und Dritte, die nicht näher erläutert werden, beziehen sich immer auf Personen, die das Gebäude oder Gelände betreten können, unabhängig von einem bestehenden Vertragsverhältnis mit dem Eigentümer.

3.1. Objektive Sorgfaltspflicht

Ein Eigentümer einer Liegenschaft ist gem den §§ 1319, 1319a, 1319b ABGB dazu angehalten, seine Gebäude und Grundstücke in einem Zustand zu halten, damit von diesen keine Gefahr für Dritte ausgeht. Die erbrachte Sorgfalt muss in einem Schadensfall belegt werden. Der Eigentümer muss im Rahmen seiner Möglichkeiten Schäden am Objekt erkennen und potenzielle Verletzungsgefahren abwenden.[24] Die objektive Sorgfaltspflicht beschreibt die allgemein geltenden Verhaltensanforderungen, deren Beachtung in bestimmten Situationen gesetzlich vorgeschrieben ist, um unbeabsichtigte Verletzungen rechtlich geschützter Interessen zu verhindern. Es handelt sich dabei um einen zentralen Bestandteil der deliktischen Verletzung absoluter Rechtsgüter. Ein absolut geschütztes Rechtsgut ist ein grundlegendes Recht oder Interesse, das uneingeschränkt durch die Rechtsordnung geschützt wird. Ein unrechtmäßiger Eingriff in ein solches Gut gilt als rechtswidrig und kann zu Schadenersatz nach den Regeln der Verschuldenshaftung führen.

[24] *RIS*, RS0023801 - Rechtssatz - Justiz.

Beispiele für absolut geschützte Rechtsgüter sind das Leben, die Gesundheit, die Freiheit und das Eigentum. Sie stehen jedem Menschen unabhängig von individuellen Beziehungen zu.[25] Im Strafrecht bezieht sich die objektive Sorgfaltspflicht auf ein konstituierendes Merkmal des Fahrlässigkeitsbestandes. Als Maßstab für die Sorgfältigkeit gilt für die objektive Sorgfaltswidrigkeit, dass ein einsichtiger und besonnener Mensch den entsprechenden Sachverhalt hätte erkennen müssen.[26] Auch im zivilrechtlichen Verständnis werden gem § 1299 ABGB Abstufungen gesetzt, wobei für Fachleute und Experten ein erhöhter Sorgfaltsmaßstab angelegt wird. Je nach Beruf und Bildung werden einschlägige Fachkenntnisse vorausgesetzt, welche über das Durchschnittswissen hinausgehen.[27]

Im Gegensatz dazu steht die ungewöhnliche und auffallende Sorglosigkeit im Umgang mit absoluten Rechtsgütern, welche bei besonders nachlässigen oder leichtsinnigen Menschen vorkommt.[28]

Im Rahmen einer Sicherheitsbegehung müssen Sachverhalte identifiziert und in der Vorausschau bewertet werden, ob sich daraus Gefahren für absolute Rechtsgüter ableiten lassen.

Um Gefahren abzuwenden, können mehrere Möglichkeiten in Betracht gezogen werden:

- Reparatur/Instandsetzung: Der Schaden/Mangel kann behoben werden.
- Erneuerung/Austausch: Nur durch eine Erneuerung kann der Schaden/Mangel behoben werden.
- Kompensationsmaßnahmen: Der Schaden/Mangel lässt sich weder durch einen Austausch noch durch eine Reparatur beseitigen, daher ist eine Ersatzmaßnahme erforderlich.
- Hinweis an die Betroffenen: In manchen Fällen reicht eine Information an den betroffenen Personenkreis.

Den Rahmen der objektiven Sorgfaltspflicht bilden Gesetze, Verkehrsregeln, Hausordnungen oder gesellschaftliche Verhaltensnormen. Die Gefahr muss für einen sachkundigen Beobachter erkennbar sein.[29]

[25] *JusProfi* - Absolut geschütztes Rechtsgut (Stand 14.01.2024).
[26] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.
[27] *Twardosz* in Tannert/Kotschnigg, (2017), FinStrG § 8 Rz 121.
[28] *Twardosz* in Tannert/Kotschnigg, (2017), FinStrG § 8 Rz 124.
[29] *RIS* - RS0023442 - Rechtssatz - Justiz.

3.2. Konsens

In jedem Bundesland muss vor der Errichtung eines Gebäudes eine behördliche Bewilligung eingeholt werden. Bei kleineren Bauvorhaben ist eine Bauanzeige beim zuständigen Bauamt ausreichend, größere Bauvorhaben müssen von der Behörde geprüft und bewilligt werden. Die Unterlagen umfassen Baupläne, eine schriftliche Baubeschreibung, den Nachweis des Grundeigentums, statische Berechnungen, den Energieausweis etc. Diese Unterlagen sind bei der Behörde vorzulegen. Die Behörde entscheidet über die Bewilligung und erlässt einen Bescheid, der Auflagen enthalten kann.[30]

Der Baubescheid verweist auf gültige Normen, abweichende Prüfpflichten oder bestimmte Errichtungsvorschriften, welche zu verwenden sind. Der Schutz des Konsenses bleibt aufrecht, so lange nicht allumfassende Bauarbeiten durchgeführt werden oder es zu Nutzungsänderungen des Gebäudes kommt. Am Beispiel der letzten Novelle des Wiener Aufzuggesetzes – WAZG 2006 wird gezeigt, dass basierend auf erkannten Sicherheitsmängel, Nachrüstungen per Gesetz angeordnet wurden. Dazu zählen die Nachrüstung der Innentüren oder verpflichtende Notruftaster in ständig besetzten Leitwarten, aber auch, dass der Aufzug in einem Brandfall die Evakuierungsebene anfährt, um etwaige anwesende Personen nicht zu gefährden. Betreiber von Personenaufzügen wurden verpflichtet, eine Fahrkorbtüre nachzurüsten, ein Fernnotrufsystem zu einer ständig besetzten Stelle herzustellen und eine ausreichende Anhaltegenauigkeit zu veranlassen. Die Umsetzung war bis längstes März 2013 vorgeschrieben. Kürzere Fristen galten für Aufzüge des Baujahres 1966 oder älter.[31]

Der Gesetzgeber hat von sich aus erkannt, dass Maßnahmen erforderlich sind, um die Nutzer dieser technischen Anlagen zu schützen.

Ein weiteres Beispiel nimmt Bezug auf die Niederösterreichische Bauordnung (NÖ BO 2014). In diesem Bundesland ist ein Umbau eines Gebäudes dann bewilligungspflichtig, wenn statisch relevante Bauteile betroffen sind, der Brandschutz verändert oder beeinträchtigt wird, Veränderungen bei Belüftung und Belichtung von Arbeitsräumen vorgenommen werden oder die Trinkwasserver- und/oder -entsorgung beeinträchtigt werden können.[32]

[30] *oesterreich.gv.at-Redaktion.* Informationen zum Bauen in Österreich (2025).
[31] *MA 37-Baupolizei,* (2015), Nachrüstung von Aufzügen.
[32] § 14 NÖ BO 2014.

Am Beispiel der NÖ BO 2014 gibt der Gesetzgeber vor, unter welchen Umständen Nachrüstungsverpflichtungen entstehen. Die Baubehörde erstellt in diesem Fall einen neuen Bescheid. Wenn die Baumaßnahmen umgesetzt wurden, ist eine Fertigstellungsanzeige bei der Baubehörde zu tätigen. Sobald diese positiv angenommen wird, hat der Baubescheid neueren Datums Rechtsgültigkeit und stellt den Konsens dar.[33]

3.3.Stand der Technik[34]

Bei der Anwendung von Normen und Regeln abseits gesetzlicher Vorgaben kommen die Begriffe aus der „Dreistufentheorie“ zur Anwendung. Diese Theorie setzt die Regel der Technik, Stand der Technik und Stand der Wissenschaft in Beziehung stellt. Diese Unterteilung setzt die drei Regelungstypen in Verhältnis und dient als Konstrukt, um Technikklauseln hinsichtlich deren Aktualität zu bewerten.[35] Im österreichischen Recht haben, sowohl der Gesetzgeber als auch Gerichtshöfe aller Instanzen, diese Dreistufentheorie in die Rechtssprache übernommen.[36] Insbesondere in der österreichischen Gewerbeordnung (GewO) wird an mehreren Stellen auf den Stand der Technik verwiesen.[37] Auch im Mietrechtsgesetz (MRG) wird Bezug zum Stand der Technik hergestellt und als Anforderung ua in § 4 Abs 3 und 5 MRG formuliert.[38,39] Der Vorteil für den Gesetzgeber ist, dass durch die Verwendung des Terminus technicus keine Anpassung des Gesetzestextes erforderlich ist. Durch Bezugnahme des Gesetzgebers auf die jeweils aktuell gültige Norm wird immer auf den neuesten Stand der Technik verwiesen. So werden ÖNORMEN zu einem Bestandteil von Gesetzen und der gesellschaftliche Wandel und Wohnstandards werden berücksichtigt. Problematisch ist, dass ÖNORMEN, die den Stand der Technik aufweisen, nicht frei zugänglich sind, sondern käuflich erworben werden müssen.

Den Sockel der Dreistufentheorie bilden die Regeln der Technik, der Mittelteil beinhaltet den Stand der Technik und an der Spitze findet sich der Stand der Wissenschaft. Dies wird im Folgenden näher erläutert, um eine Differenzierung zu ermöglichen:

[33] § 14 NÖ BO 2014.
[34] *Gartner/Kothbauer/Poschalko,* (2018) Haftung für Gebäudesicherheit.
[35] *Völkel*, (2009), Neues Verständnis der Technikklauseln und ihr Verhältnis zu den technischen Normen.
[36] *Saria*, (2014), Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht, Wohnrechtliche Blätter 27, 259.
[37] *NBL 2019/N2*, (2019) Stand der Technik – Regel der Technik – Stand der Wissenschaft.
[38] *RIS* - Mietrechtsgesetz.
[39] *Saria*, (2014), Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht; Wohnrechtliche Blätter 27, 259.

- Regeln der Technik: Kenntnisstand betreffend technische Möglichkeiten ohne wissenschaftliche Erprobung.[40]
- Stand der Technik: BVT = beste verfügbare Technik; „*der auf den einschlägigen wissenschaftlichen Erkenntnissen beruhende Entwicklungsstand fortschrittlicher Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen, deren Funktionstüchtigkeit erprobt und erwiesen ist. Bei der Bestimmung des Standes der Technik sind insbesondere jene vergleichbaren Verfahren, Einrichtungen oder Betriebsweisen heranzuziehen, welche am wirksamsten zur Erreichung eines allgemein hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt sind.“* § 2 Abs 8 Z 1 AWG 2002[41]
- Stand der Wissenschaft: Es fehlt an der Prüfung der Wirtschaftlichkeit und praktischen Umsetzung. In diesem Stadium ist es noch nicht sicher, ob sich diese Technik in der Praxis durchsetzen lässt. Ein derartiges Qualifikationsniveau ist nötig, wenn technische Höchstleistungen gefordert sind.[42]

Bei diesen drei Stufen handelt es sich um idealtypische Beschreibungen, welche leichte Abweichungen und einen Interpretationsspielraum zulassen. Werden aktuelle Sachverhalte geprüft, müssen Gesetzestexte ausgelegt werden. Im MRG und anderen Rechtsquellen, wie den Bauordnungen bzw. Bautechnikverordnungen der jeweiligen Bundesländer findet sich der Terminus „jeweiliger“ Stand der Technik. Daraus ergibt sich, dass der Stand der Technik einem dynamischen Prozess unterliegt und immer in den zeitlichen Kontext zu setzen ist.[43] Begriffe wie aktueller, derzeitiger oder neuester Stand der Technik verweisen auf die Wandelbarkeit des technischen Standes, wobei die genannte Auswahl exemplarisch und nicht abschließend zu verstehen ist.[44]

Abgesehen davon werden in der stRsp des OGH die Regeln der Technik und der Stand der Technik synonym verwendet.[45] Im Sinne der stRsp wird der Begriff „Stand der Technik“ dahingehend verstanden, dass ein Durchschnittsfachmann über die Anwendung bzw. den Prozess der Durchführung und Handhabung informiert ist.[46] Es wird davon ausgegangen,

[40] *Saria*, (2014), Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht; Wohnrechtliche Blätter 27, 259.
[41] *RIS* - Abfallwirtschaftsgesetz 2002.
[42] *Saria*, (2014), Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht; Wohnrechtliche Blätter 27, 259.
[43] *Saria*, (2014), Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht; Wohnrechtliche Blätter 27, 259.
[44] *Saria*, ZTR 2011, 24: Technikklauseln und technische Normen Neuere Entwicklungen im Recht der Technikklauseln: RDB Rechtsdatenbank.
[45] *OGH* 24. 8. 2010, 2 Ob 5/10i.
[46] *OGH* 22. 7. 2009, 3 Ob 88/09a.

dass es sich bei diesem Wissensstand um allgemeine anerkannte Verfahren handelt und das Wissen allgemein zugänglich ist.[47]

Der Begriff der „Stand der Technik“ wird von den Höchstgerichten in unterschiedlicher Weise bewertet. Der VwGH nimmt eher Bezug auf den Bewilligungszeitpunkt und den zum jeweiligen Zeitpunkt gültigen Stand der Technik. In der Rsp des OGH hingegen findet sich kein eindeutiger Bezug, ab wann welcher Stand der Technik gilt. Es bestehen keine Einschränkungen hinsichtlich des Errichtungs- oder des Beurteilungszeitpunkts.[48] Jedenfalls geht der OGH in seinem Erkenntnis 10 Ob 24/09s vom 22.06.2010[49] davon aus, dass eine Gleichsetzung von technischen Normen (allen voran den ÖNORMEN) und den Regeln der Technik nicht ohne weiteres möglich ist. Gleichzeitig wird in diesem Urteil angenommen, dass zwischen den Regeln der Technik und den technischen Normen eine Übereinstimmung besteht.

Es gibt kein kohärentes Begriffsverständnis in der stRsp, unabhängig vom entsprechenden Fachgebiet.

3.4. Dynamische Erhaltungspflicht[50]

Jeder Eigentümer, der ein Objekt einem Dritten zur Benutzung überlässt, ist verpflichtet, dieses Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten.[51] Hierbei wird auf die statische Erhaltungspflicht gem §1096 Abs 1 ABGB sowie insb im Vollausnahme- und Teilanwendungsbereich des MRG, Bezug genommen. Der Eigentümer hat die Verpflichtung das Bestandsobjekt im gleichen Zustand zu erhalten und muss keine Verschlechterung hinzunehmen. Dies ist unabhängig von künftigen Änderungen und Anforderungen der Verkehrsauffassung. Es ist somit keine Verpflichtung vorhanden Verbesserungen vorzunehmen.[52] Dem Bestandnehmer wird ein Nutzungsinteresse zugesprochen. Die Nutzung des Bestandes ist im Vorfeld zu vereinbaren, um die Verpflichtungen der Parteien abzugrenzen. Der Bestandgeber hat jedoch dafür Sorge zu tragen, dass die Bausubstanz nicht beeinträchtigt und somit die

[47] *Saria*, ZTR 2011, 24: Technikklauseln und technische Normen Neuere Entwicklungen im Recht der Technikklauseln: RDB Rechtsdatenbank.
[48] *Saria*, ZTR 2011, 24: Technikklauseln und technische Normen Neuere Entwicklungen im Recht der Technikklauseln: RDB Rechtsdatenbank.
[49] *OGH* 22.06.2010, OGH 10 Ob 24/09s.
[50] *Gartner/Kothbauer/Poschalko*, (2018) Haftung für Gebäudesicherheit.
[51] *Vgl.* § 1096 ABGB; Erhaltungspflicht.
[52] *Vgl. Pesek*, immolex 2016, 278: Keine Modernisierungspflicht des Vermieters aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung; RDB Rechtsdatenbank rdb.manz.at (Stand 07.10.2016).

Brauchbarkeit gegeben ist.[53] Wohnraum muss in einer Weise zur Verfügung gestellt werden, dass es nicht zur Gefährdung der Gesundheit kommt – ob durch Wassereintritt und daraus folgender Schimmelbildung oder durch die Energieanschlüsse für Strom oder Gas. Bei der bloßen Erhaltungspflicht ist weiters ausschlaggebend, ob es dem Bestandnehmer möglich war, die Mängel zu erkennen, und deren Beseitigung Vertragsinhalt wurde. Die Nachweisführung der Unbrauchbarkeit obliegt dem Bestandnehmer.[54] In diesem Kontext umfasst die Erhaltungspflicht, dass der Zustand, welcher zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorherrschte, weitgehend erhalten bleibt. Davon abhängig ist die vertragliche Gestaltung der Mietzinsvereinbarung, wenn diese eine Wertsicherungsklausel beinhaltet. Diesbezüglich herrscht Uneinigkeit. Das LG Innsbruck (Stand 2016) lehnt die Modernisierungspflicht ab, während Riss sich in seiner Argumentationslinie darauf bezieht, dass nach § 3 MRG in der Vollanwendung der Begriff des „ortsüblichen Standards“ eine Verbesserung des Zustandes enthält.[55,56]

Aus welchem Rechtstitel sich eine Verbesserung oder eine dynamische Erhaltungspflicht für den Bestandsgeber ergibt, ist unter der Prämisse der ÖNORMEN B1301/1300 zu vernachlässigen.[57]

In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, sicherheitsrelevante Mängel, welche Auswirkungen auf die Umwelt oder absolute Rechtsgüter haben, zu erkennen. Verantwortlich dafür sind sowohl der Bestandgeber als auch der Bestandnehmer. Wen diese Pflicht trifft, hängt von konkreten vertraglichen Vereinbarungen ab bzw davon, welcher Bereich von der Erhaltungspflicht des Objekts betroffen ist, und wer entsprechende Maßnahmen zur Abwehr setzen kann und darf.

Im Kontext dieser Arbeit wird darauf verwiesen, dass die dynamische Erhaltungspflicht auch dann greift, wenn sich das Objekt in einem konsensgemäßen Zustand befindet. Der Begriff der dynamischen Erhaltungspflicht trägt der fortlaufenden Entwicklung in der

[53] *Kothbauer*, immolex 2018, 272: Negativweisungen zur Gebäudesicherheit im Wohnungseigentum: RDB Rechtsdatenbank.
[54] § 1096 ABGB; Erhaltungspflicht.
[55] *Riss*, (2017), Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, Wohnrechtliche Blätter 20, 237.
[56] *Vgl. Pesek*, immolex 2016, 278: Keine Modernisierungspflicht des Vermieters aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung: RDB Rechtsdatenbank (Stand 07.10.2016).
[57] *Kothbauer*, immolex 2018, 272: Negativweisungen zur Gebäudesicherheit im Wohnungseigentum: RDB Rechtsdatenbank.

Bautechnik Rechnung und spiegelt zugleich gesellschaftliche Erwartungen an das zeitgemäße Verständnis von Wohnen wider.[58,59]

Wird ein Fenstertausch notwendig, wird auf den aktuellen Stand der Technik verwiesen und nicht etwa auf das Niveau der Errichtung.[60] Darunter ist zu verstehen, dass neue Fenster den energetischen Anforderungen der Jetztzeit zu entsprechen haben und diese auch nach heutigen bautechnischen Anforderung zu verbauen sind. Durch die Erneuerung der Fenster findet eine Modernisierung des Bauteiles statt.

Der dynamische Erhaltungsbegriff geht über die verpflichtenden Instandhaltungstätigkeiten des Bestandhalters, also des Eigentümers, hinaus. Der Fokus wird auf Verbesserungen der Sicherheit gelegt. Dies folgt aus neuen Erkenntnissen, die gem dem Stand der Technik als etabliert und nachweislich gesichert gelten.[61] Die aus der dynamischen Erhaltungspflicht resultierende Notwendigkeit von Nachrüstungsverpflichtungen lässt sich kaum normativ erfassen und entzieht sich einer regelbasierten Darstellung. Zu berücksichtigen sind bei dem Erfordernis der Anhebung des Sicherheitsniveaus weitere Faktoren, wie der Personenkreis, das Baujahr oder die Lage des Objekts. In Bezug auf den Personenkreis ist weiter zu unterscheiden, ob es sich um ortsfremde Personen handelt, wie dies in öffentlichen Gebäuden wie zB bei Gerichten der Fall ist, oder um ein Bürogebäude mit Zugangsbeschränkungen. Weiters liegt ein erhöhter Sorgfaltsgebot auf, wenn eine Vielzahl von Menschen das Gebäude betreten kann.[62] Differenziert zu betrachten sind Wohngebäude, bei denen sich keine Personengruppe ausschließen lässt. Das Baujahr oder die Lage, zB hinsichtlich des Bundeslandes, kann ausschlaggebend für weitere erforderliche Maßnahmen sein, um das Sicherheitsniveau zu halten oder um auf veränderte Umweltfaktoren zu reagieren.

Ein schematisches Vorgehen nach dem Muster Wenn X zutrifft, ist Y anzuordnen stößt an seine Grenzen, da die Vielfalt möglicher Einzelfallkonstellationen einer abschließenden Regelung entgegensteht.

Die dynamische Erhaltungspflicht stößt aufgrund wirtschaftlicher oder technischer Möglichkeiten an ihre Grenzen.[63] Es kann vom Eigentümer nicht verlangt werden, in seinem Objekt immer dem Stand der Technik, also den sicherheitstechnischen

[58] *OGH* 29.3.2004, 5 Ob 289/03s.
[59] *Fidler*, (2018), Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018, 139.
[60] Ausgenommen sind Bauwerke, die dem Denkmalschutz unterliegen.
[61] *Fidler*, (2018), Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018, 139.
[62] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.
[63] *RIS* - RS0022778 - Rechtssatz - Justiz.

Mindestanforderungen, Genüge zu tun. Einerseits sind wirtschaftliche Möglichkeiten zugunsten des Bestandgebers zu berücksichtigen, da sich Investitionen die Sicherheit betreffend nicht immer amortisieren und nicht ohne Einschränkung auf die Nutzer übertragen lassen. Andererseits verfügen historische Objekte über andere bauliche Voraussetzungen, sodass eine Adaptierung auf heutige Standards die Bausubstanz nachhaltig negativ beeinträchtigen könnte. Jedoch entbindet eine Jahrzehnte zurückliegende behördliche Baubewilligung nicht vor dynamischen Erhaltungspflichten.[64] Wenn Wirtschaftlichkeit und Konsens berücksichtigt werden, sind Mängel, welche die Sicherheit der Gebäudenutzer oder die Umwelt betreffen, zu beheben oder zu kompensieren. In seinem Urteil 11 Os 35/98 vom 21.04.1998 hat der OGH festgehalten, dass das Verkehrssicherungsgebot gegenüber etwaigen konsensgemäßen Errichtungsvorschriften überwiegt.[65]

3.5. Verkehrssicherungspflicht

Die Verkehrssicherungspflicht ist zwar ein gesetzlich unbestimmter Begriff, der allerdings in der Literatur breite Anwendung findet. Er hat sich in der Rechtsprechung etabliert und bezeichnet bestimmte Verhaltensregeln. Bei der Verkehrssicherungspflicht kann es zu einer deliktischen oder vertraglichen Haftung kommen. Unabhängig davon gilt für den Sicherungspflichtigen die Beweislastumkehr. Dieser muss nachweisen, dass alle erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen bzw. veranlasst wurden.[66,67]

Dies spiegelt den gesellschaftlichen Zeitgeist wider, da hier Umstände angesprochen werden, welche ein Mensch erwarten kann, wenn er sich an bestimmten Plätzen aufhält.

Eine Person, welche sich in einem Gang befindet, muss darauf vertrauen können, dass keine massiven Unebenheiten im Fußboden vorhanden sind. Im Freien müssen Personen darauf vertrauen können, dass Verkehrswege zumindest im innerstätischen Bereich entsprechend gesichert sind und in den Wintermonaten gestreut bzw. geräumt werden. Der Mensch ist durch Einübung gewohnt, an bestimmten Orten entsprechende Gegebenheiten vorzufinden, um verletzungsfrei an ihr Ziel zu gelangen.

Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Eigentümer oder dem Verkehrssicherungspflichtigen des Grundstücks bzw. Bauwerks. Die Pflicht gegenüber

[64] *Vgl. Fidler/Riss*, (2016), Die schadenersatzrechtliche Einordnung der ÖNORM B 1300 und ihre Bedeutung für die Haftung des Immobilienverwalters, Wohnrechtliche Blätter 29, 299.
[65] *RIS* - 11Os35/98 (11Os36/98).
[66] *Hochleitner*, (2017) Verkehrssicherungspflichten in Wohnungseigentumsanlagen.
[67] *Fiala*, (2024) Verkehrssicherungspflicht.

Dritten ist unabhängig davon, ob eine (vor- bzw. nach-)vertragliche Beziehung zwischen den Beteiligten besteht.[68]

Duldet der Eigentümer, dass Unbefugte das Grundstück bzw. Objekt betreten, ergibt sich daraus eine Sicherungspflicht gem Wegehalterhaftung nach § 1319a ABGB.[69] Grundstücke und Objekte müssen so gesichert werden, dass Personen, welche sich unbefugt in diesem Bereich aufhalten, nicht verletzen können. Das bedeutet, dass augenscheinlich und offensichtliche Gefahrenbereiche immer so gesichert werden müssen, dass es auch nicht zufällig zu Verletzungen kommt. Die Haftung durch den Eigentümer gegenüber Dritten ist weitreichend.[70]

Der Eigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass bei der Errichtung des Bauwerks alle geltenden Rechtsnormen und ÖNORMEN eingehalten werden. Entsprechend der jeweilig gültigen Bauordnung im betroffenen Bundesland ist das Objekt in jenem Zustand zu erhalten, wie es zum Zeitpunkt der Errichtung bewilligt wurde. Daher ist der Eigentümer verpflichtet, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um den Zustand des Objektes zu kontrollieren. Im OGH-Urteil 4 Ob 179/99y vom 13.07.1999 wird darüber hinaus festgestellt, dass durch eine Verschlechterung eines Gebäudes öffentliche Interessen berührt werden. In diesem Zusammenhang versteht der OGH unter öffentlichem Interesse jegliche Gefährdung, die das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Unversehrtheit potenziell bedroht oder die Wahrscheinlichkeit einer solchen Bedrohung erhöht. In diesem Fall ist der Eigentümer dazu verpflichtet, einen adäquaten Sicherheitsstandard entsprechend anerkannten Regeln der Technik anzuwenden, um sein Gebäude verkehrssicher zu gestalten.[71]

Wie weit die Verkehrssicherungspflicht geht, richtet sich nach den Verkehrsteilnehmern und deren kognitive Verfassung, Gefahren einschätzen zu können. Hier wird ein Sorgfaltsmaßstab angelegt, welcher die Gegebenheiten und Personen berücksichtigt. In einer Schule mit Minderjährigen ist anders vorzugehen, als dies in einer Polizeiwache der Fall ist, wo sich ortsfremde Personen nicht ohne Aufsicht frei im Bürobereich bewegen dürfen.

Der Sicherungspflichtige kann per vertraglicher Vereinbarung die Haftung auf Dritte übertragen. Dies befreit jedoch nicht uneingeschränkt von der Haftung. Dem Eigentümer

[68] *Hochleitner*, (2017), Verkehrssicherungspflichten in Wohnungseigentumsanlagen.
[69] *Habsburg-Lothringen*, (2024), Wegehalterhaftung.
[70] *Reischauer* in *Rummel,* (2004), ABGB^3 § 1319a.
[71] *OGH* 13.07.1999, OGH 4 Ob 179/99y.

trifft das Auswahlverschulden bzw. muss er kontrollieren, ob übertragene Aufgaben im Bereich der Verkehrssicherungspflicht tatsächlich durchgeführt werden.[72] Ein gängiges Beispiel hierfür findet sich im Bereich der Schneeräumungspflichten im Zusammenhang mit dem Besorgungsgehilfen gem § 1315 ABGB.[73]

Entsprechend der stRsp vertritt der OGH die Ansicht, dass der Verkehrssicherungspflichtige, unabhängig vom Ingerenzprinz, zu prüfen hat, ob alle erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen wurden.[74] hier gilt gem § 1298 ABGB die Umkehrung der Beweislast, so dass der Verkehrssicherungspflichtige angehalten ist, nach gebotener Sorgfalt zu handeln.[75]

3.6. Conclusio Begriffe und Definitionen

In dieser Arbeit werden die Begriffe „Eigentümer“ und „Bestandsgeber“ synonym verwendet. Der Eigentümer ist verpflichtet, Gebäude und Grundstücke auf einem Niveau instand zu halten, sodass keine Gefahr für Dritte besteht. Diese Sorgfaltspflicht umfasst Maßnahmen wie Reparaturen, Erneuerungen, Kompensationen oder eine Hinweispflicht. Dabei sind gesetzliche Vorgaben, Normen und allgemeine Verkehrssicherungspflichten zu beachten. Die Behörde erteilt für Bauvorhaben einen Bescheid, der so lange gültig bleibt, bis umfassende Bauarbeiten oder Nutzungsänderungen erfolgen. Dabei kommen in den Bundesländern unterschiedliche Maßstäbe zur Anwendung, ab wann eine neue Baubewilligung einzuholen ist.

Der Stand der Technik wird durch die Dreistufentheorie definiert, bestehen, aus Regeln und Stand der Technik sowie Stand der Wissenschaft. Gesetze nehmen oft auf den aktuellen Stand der Technik Bezug, wodurch Normen dynamisch integriert werden. Die Rechtsprechung unterscheidet jedoch nicht einheitlich zwischen Stand der Technik und Regeln der Technik. Während der VwGH den Bewilligungszeitpunkt als Referenz nimmt, bleibt der OGH diesbezüglich uneinheitlich.

Die dynamische Erhaltungspflicht verlangt, dass ein Objekt nicht nur instandgehalten, sondern auch an moderne Sicherheitsstandards angepasst wird. Dazu zählen Maßnahmen, die über die ursprüngliche Konsenslage hinausgehen, beispielsweise der Austausch veralteter Fenster gegen moderne, energieeffiziente Modelle. Diese Pflicht stößt jedoch an

[72] *Vitek, C./Vitek, T.*, (2017), Baurecht.
[73] *Schacherreiter*, (2023), ABGB-ON1.09, Kletečka/Schauer: § 1315 ABGB: RDB Rechtsdatenbank.
[74] *RIS*, RS0022476 - Rechtssatz - Justiz.
[75] *RIS*, RS0023355 - Rechtssatz - Justiz.

wirtschaftliche und technische Grenzen, insbesondere bei denkmalgeschützten Gebäuden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass die Sicherheit der Gebäudenutzer hat Vorrang vor älteren Bauvorschriften. Mit dem Bundesdenkmalamt ist bei betroffenen Gebäuden immer eine individuelle Lösung anzustreben.

Die Verkehrssicherungspflicht umfasst Maßnahmen zur Gefahrenvermeidung in öffentlich zugänglichen Bereichen, unabhängig von einem Vertragsverhältnis zwischen Eigentümer und Dritten. Sie beinhaltet die Haftung für geduldetes Betreten von Grundstücken durch Dritte. Der Eigentümer ist verpflichtet, sein Objekt und Grundstück entsprechend den anerkannten Regeln der Technik sicher zu gestalten. Dabei ist der angelegte Sorgfaltsmaßstab direkt abhängig von der kognitiven Fähigkeit der Nutzer, Gefahren zu erkennen und einzuordnen.[76] Die Verantwortung des Eigentümers kann vertraglich übertragen werden, bleibt aber mit Kontrollpflichten verbunden. Bei Verstößen gilt die Beweislastumkehr. Der Eigentümer muss nachweisen, dass alle erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen getroffen wurden.

4. Normen, Richtlinien und Empfehlungen

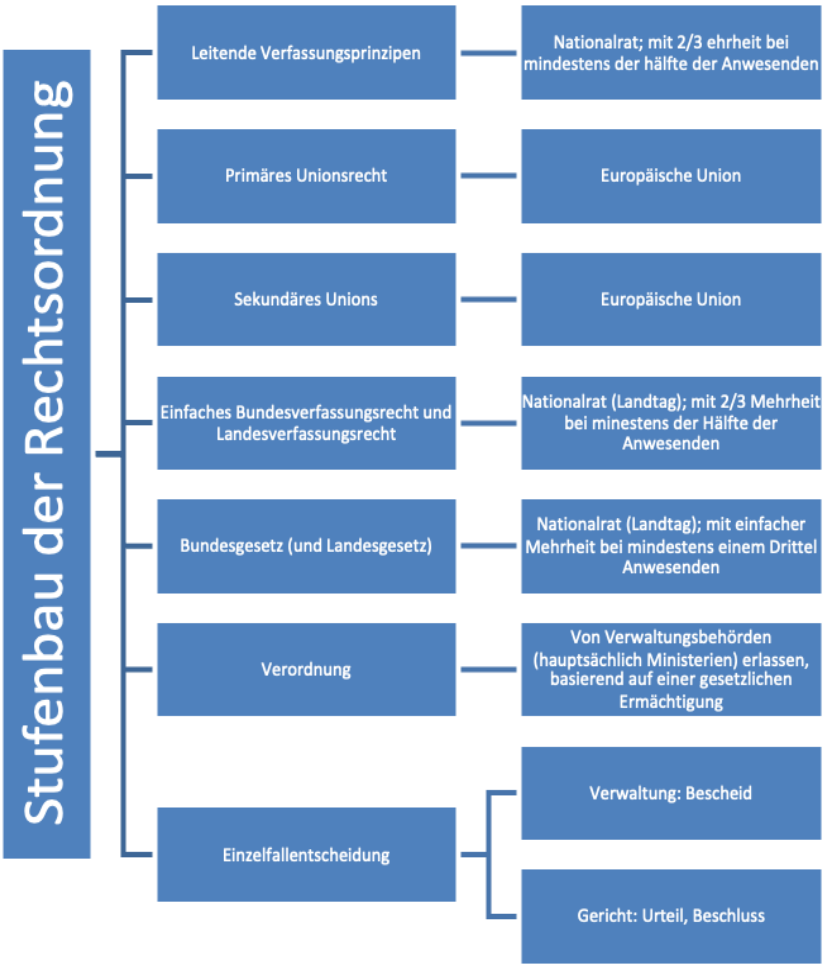
4.1. Gesetze vs. ÖNORMEN

In Österreich sind Gesetze, Normen und Richtlinien hierarchisch aufgebaut. Alle rechtsstaatlichen Vorschriften, jedes Gebaren des Staates lässt sich auf eine Norm zurückführen. Alle Rechtsvorschriften stehen in Beziehung zueinander. Grundprinzip dieser hierarchischen Anordnung ist der Stufenbau der Rechtsordnung.

In der Rechtsordnung spiegelt sich das Wertesystem einer Gesellschaft wider, da hier das Zusammenleben der Menschen in einem Staat geregelt wird. Die Grundlage bilden die leitenden Verfassungsprinzipien, deren Verabschiedung, Abänderung oder Aufhebung an erschwerte Bedingungen geknüpft ist. Der EU-Beitritt Österreichs hatte zur Folge, dass EU-Recht direkt in die österreichische Gesetzgebung einfließt. Im Folgenden wird der Stufenbau der Rechtsordnung dargestellt, um die Komplexität der Gesetzgebung zu veranschaulichen.[77]

[76] *RIS* - RS0023726 - Rechtssatz - Justiz.
[77] *Dachs*, (2006), Politik in Österreich: das Handbuch.

Abbildung 2: Stufenbau der Rechtsordnung



Quelle 2: Frei nach der Darstellung auf www.richterveinigung.at Stand 03.2025

Abbildung 2 zeigt eine vereinfachte Darstellung des Stufenbaus. Alle Gesetze und Rechtsnormen stammen aus dem nationalen Parlament, dem Europäischen Parlament oder staatlichen Institutionen, dem Verwaltungsapparat, welche auch Verordnungen und Individualbescheide erlassen dürfen.

Die Gesetzgeber greifen den Terminus „Stand der Technik“, wie oben erläutert, auf. Dadurch ist es möglich, die dynamische Entwicklung hinsichtlich Baustoffen oder Bauarten im Gesetz zu verankern, ohne ein neues Gesetz verabschieden zu müssen.[78]

Die Entstehung der ÖNORM hingegen beruht nicht auf den Säulen des Legalitätsprinzips. Daraus folgt, dass ihnen grundsätzlich keine rechtliche Bedeutung zukommt. ÖNORMEN können, müssen aber nicht, den Stand der Technik widerspiegeln, wie dies bereits im Unterkapitel „Stand der Technik“ dargelegt wurde.[79] ÖNORMEN sind keine

[78] *Saria*, ZTR 2011, 24: Technikklauseln und technische Normen Neuere Entwicklungen im Recht der Technikklauseln: RDB Rechtsdatenbank.
[79] *Völkel*, (2009), Neues Verständnis der Technikklauseln und ihr Verhältnis zu den technischen Normen;

Rechtsnormen, sondern stellen Grundsätze im Geschäftsverkehr dar, die nach einem bestimmten Wissensstand und Verfahren einen einheitlichen Standard etablieren.
Es handelt sich um einen bestimmten Wissenstand und Verfahren, welche durch ÖNORMEN in einem einheitlichen Standard etabliert werden.

4.2. Österreichisches Institut für Bautechnik (OIB)[80]

Die Errichtung eines Gebäudes ist ein streng reglementierter Vorgang, welcher einer behördlichen Genehmigung bedarf. In Österreich existieren neun Bauordnungen, da diese Kompetenzen auf die Bundesländer übertragen wurden. Neben den Landesbauordnungsgesetzen gibt es Bauverordnungen, Raumplanungsgesetze, Bautechnikverordnungen und das Bebauungsgrundlagengesetz, um nur einige Normen anzuführen. Um eine bessere Übersicht zu bieten, werden in Abbildung 3 die wichtigsten Gesetze in Bezug auf die Bauordnung je Bundesland aufgelistet:

Abbildung 3: Übersicht über Gesetze und Verordnungen in den Bundesländern

Bundesland	***Gesetzliche Regelung***
Burgenland	- Burgenländisches Baugesetz 1997 - Bgld. BauG - Burgenländische Bauverordnung 2008 - Bgld. BauVO 2008 - Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019 - Bgld. RPG 2019
Kärnten	- Kärntner Bauordnung 1996 - K-BO 1996 - Kärntner Raumordnungsgesetz 2021 - K-ROG 2021
Niederösterreich	- Niederösterreichische Bauordnung 2014 - NÖ BO 2014 - Niederösterreichische Bautechnikverordnung 2014 - NÖ BTV 2014 - Niederösterreichisches Raumordnungsgesetz 2014 - ROG 2014
Oberösterreich	- Oberösterreichische Bauordnung 1994 - Oö. BauO 1994 - Oberösterreichische Raumordnungsgesetz 1994 - Oö. ROG 1994
Salzburg	- Baupolizeigesetz 1997 - BauPolG 1997 - Bautechnikgesetz 2015 - BauTG 2015 - Bautechnikverordnung 2016 - S.BTV - Bebauungsgrundlagengesetz - BGG - Salzburger Ortsbildschutzgesetz 1999 - S-OSchG 1999 - Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 - S-ROG 2009
Steiermark	- Steiermärkisches Baugesetz - Stmk. BauG - Steiermärkisches Raumordnungsgesetz 2010 - StROG 2010
Tirol	- Tiroler Bauordnung 2022 - TBO 2022 - Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 - TROG 2022

[80] Österreichisches Institut für Bautechnik - OIB.

Vorarlberg	- Vorarlberger Baugesetz - Vlbg BauG - Vorarlberger Gesetz über die Raumplanung - V-RPG
Wien	- Bauordnung für Wien - BO für Wien - Wiener Bautechnikverordnung 2023 – WBTV 2023 - Bauplanverordnung - Baupläne - Wiener Garagengesetz 2008 - WGarG 2008 - Gesetz zum Schutze des Baumbestandes in Wien - Wiener Baumschutzgesetz - Wiener Aufzugsgesetz 2006 - WAZG 2006 - Gesetz über Kanalanlagen und Einmündungsgebühren - KEG

Quelle 3: Erstellung durch die Autorin auf Basis der Informationen von oesterreich.gv.at, am 28.12.2024

2008 wurde eine Harmonisierung der Bauordnungen versucht, ohne die föderalen Zuständigkeiten zu beschneiden. Basierend auf Art 15a Bundesverfassungsgesetz (B-VG) wurde das Österreichische Institut für Bautechnik in Form eines gemeinnützigen Vereins gegründet. Die sieben vom OIB festgelegten Richtlinien im Bereich Bautechnik und Verwendung von Gebäuden in unterschiedlichen Fachgebieten haben folgenden Inhalt, wie in Abbildung 4 ersichtlich ist.

Abbildung 4: Übersicht OIB-RL

OIB-Richtlinie	*Titel*	*Stand*
RL 1	Mechanische Festigkeit und Standsicherheit	April, 2007
RL 2	Brandschutz	Januar, 2008
RL 2.1	Brandschutz bei Betriebsbauten	April, 2007
RL 2.2	Brandschutz bei Garagen, überdachten Stellplätzen und Parkdecks	April, 2007
RL 2.3	Brandschutz bei Gebäuden mit einem Fluchtniveau von mehr als 22 m	Oktober 2011
RL 3	Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz	April, 2007
RL 4	Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit	April, 2007
RL 5	Schallschutz	April, 2007
RL 6	Energieeinsparung und Wärmeschutz	April, 2007
RL 7	OIB-Grundlagendokument zur Ausarbeitung einer OIB-RL 7: Nachhaltige Nutzung der natürlichen Ressourcen	Mai, 2023

Quelle 4: erstellt durch die Autorin basierend auf den Angaben auf oib.or.at, am 28.12.2024

Auf Grundlage des OIB[81] wurden sechs Richtlinien ab 2008 in die Landesgesetze übernommen und als verbindlich erklärt, wobei nicht alle Bundesländer gleichzeitig die

[81] *OIB*-Richtlinien 2023.

OIB in Landesrecht übertragen haben. OIB-RL 7 findet hier keine weitere Beachtung. Es handelt sich um ein Grundlagendokument, welches auf Verordnungen[82] der EU reagiert. Diese RL kann im Zusammenhang mit dieser Arbeit vernachlässigt werden.

Oberösterreich hat erst 2011 die Richtlinien übernommen. Die OIB-RL finden grundsätzlich Anwendung bei der Errichtung von Neubauten oder bei Eingriffen in die Bausubstanz, welche als erheblich zu bezeichnen sind. Die Definition von erheblich finden in den einschlägigen Landesgesetzen. Die Übernahme der OIB-RL in der jeweils gültigen Fassung in die Landesgesetze erfolgte zu unterschiedlichen Zeitpunkten. In der unten angeführten Abbildung 5 befinden sich die Daten der jeweils ersten Übernahme in die Landesgesetze.

Abbildung 5: Übernahme der OIB-RL in Landesgesetze mit dem Inkrafttretungsdatum

Bundesland	*OIB-RL 1–5*	*OIB-RL 6*
Burgenland	1. Juli 2008	1. Juli 2008
Kärnten	1. Oktober 2012	20. Februar 2008
Niederösterreich	1. Februar 2011	13. Februar 2009
Oberösterreich	1. Juli 2011	1. Jänner 2009
Salzburg	1. Juli 2016	1. April 2011
Steiermark	1. Mai 2011	5. Juli 2008
Tirol	1. Jänner 2008	1. Jänner 2008
Vorarlberg	1. Jänner 2008	1. Jänner 2008
Wien	12. Juli 2008	12. Juli 2008

Quelle 5: erstellt durch die Autorin basierend auf den Angaben auf oib.or.at am 28.12.2024

Salzburg übernahm als letzten Bundesland, am 01.07.2016, die OIB-RL in das Landesgesetz auf.

Trotz des Versuchs der Harmonisierung gibt es, wie in Abbildung 5 dargestellt, eine Vielzahl von Nebengesetzen und Verordnungen. Als Beispiel sei eine Regelung unter § 6 Z 5 NÖ BTV 2014 zur Höhe der Absturzsicherungen in Bildungseinrichtungen genannt, welche mit mindestens 1,25 m ausgeführt werden müssen.[83] In allen anderen

[82] Bauprodukteverordnung (Verordnung (EU) Nr. 305/2011); Richtlinie 2010/31/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (in der Fassung der Richtlinie (EU) 2018/844 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. Mai 2018 zur Änderung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und der Richtlinie 2012/27/EU über Energieeffizienz).

[83] NÖ Bautechnikverordnung 2014.

Bundesländern wird auf die OIB-RL verwiesen, darin sind Absturzsicherungen in der Höhe von 1 m bzw. ab einem Fluchtwegniveau von 12 m in der Höhe von 1,1 m vorgeschrieben.[84]

4.3. Austrian Standards

Hierbei handelt es sich um eine österreichische Organisation, welche weltweit vernetzt ist. Ziel ist es, einheitliche Standards die in Abbildung 6 beispielhaft genannten Fachgebiete, über die Grenzen Österreichs zu etablieren.[85] Die Austrian Standards geben Regeln, Leitlinien bzw. Merkmale für bestimmte Produkte, Arbeitsabläufe und Dienstleistungen sowie einheitliche Begriffe und Terminologien, aber auch Prüfmethoden und Messverfahren heraus, um Vergleichbarkeit und Einheitlichkeit zu erreichen. Es handelt sich um qualifizierte und erprobte Verfahren, um sichere Produkte bzw. Arbeitsabläufe zu ermöglichen.[86]

Die Austrian Standards umfassen ua folgende Bereiche:

Abbildung 6: Die Fachgebiete der Austrian Standards

Bereich	*Beispiele*
Bauwesen	Infrastruktur
	Bauprodukte
	Hoch- und Tiefbau
	Vergabewesen
Maschinenbau	Druckgeräte
	Kälte- und Wärmepumpen
	Heizungsanlagen
	Lagerung
Elektrotechnik	Sicherheit elektrischer Anlagen
	Blitzschutz
	Elektromagnetische Verträglichkeit
	Gebrauchstauglichkeit von Elektrogeräten
Arbeitsplatz	Arbeitssicherheit/persönliche Schutzausrüstung
	Informationssicherheit
	Bürowesen
	Ergonomie
Managementprozesse	Qualitätsmanagement
	Umweltmanagement

[84] *OIB*-Richtlinie 4 Stand 2023 oib.or.at (Stand 05.2023). ANM: Hier wird auf die OIB-RL 2023 verwiesen. Diese Abmessungen haben sich jedoch seit der OIB-RL 2007 nicht verändert.
[85] *Austrian Standards*, Standards mitgestalten; austrian-standards.at.
[86] Informationen zu Normen; oesterreich.gv.at (Stand 30.07.2024).

	Sicherheitsmanagement
	Risikomanagement
	Compliance
Gesundheit	Medizintechnik
	Rettungswesen
	Medizinischer Strahlungsschutz
	Qualitätsmanagement in der Pflege
Umwelt	Abfallwirtschaft
	Akustik und Schwingungen
	Wasser
	Luftreinhaltung und Innenraumluft
	Strahlenschutz
Dienstleistung	Call Center
	Übersetzerinnen/Übersetzer sowie
	Dolmetscherinnen/Dolmetscher
	Sprachreisen
	Tourismus
	Kunsttransporte
	Ausbildung von Taucherinnen/Tauchern
	Beratungsdienstleistungen
	Facility Management

Quelle 6: erstellt durch die Autorin basierend auf den Angaben auf oesterreich.gv.at am 29.12.2024

Regelungen zur Elektrotechnik finden sich nicht in der Kompetenz der Austrian Standards. Für diesen Spezialbereich ist der Österreichische Verband für Elektrotechnik (OVE) verantwortlich.

Aus der Übersicht lässt sich ablesen, dass diese Standards alle Lebensbereiche durchdringen und bilden eine Vertrauensgrundlage für die Bürger in Produkte und Dienstleistungen.[87]

Die Austrian Standards unterliegen dem Normengesetz 2016 (NormG 2016), welches das Normengesetz 1971 BGBl. Nr. 240/1971 ersetzte.[88]

4.4. ÖNORM und ÖNORM-Regel (ONR)

Bei den ÖNORMEN und der ONR handelt es sich um Standards zu bestimmten Fachthemen.[89]

[87] oesterreich.gv.at - Allgemeines zu Normen (2024).
[88] *RIS* - Normengesetz 2016.
[89] *Saria*, (2009), Zur Gleichsetzung der Technikklauseln mit ÖNORMEN.

Jede Person, die der Ansicht ist, dass ein Teilgebiet oder die Erzeugung eines Produktes eines Standards bedarf, kann dieses Thema bei den Austrian Standards einbringen. Nach Prüfung des Anliegens werden Fachgruppen gebildet, welche die Notwendigkeit einer einheitlichen Reglementierung prüfen und bei Bedarf durch Gemeinschaftsarbeit Regelungen festlegen. Formal sind Grundprinzipien einzuhalten, um einer Regelung den Status einer Norm zu verleihen. Dazu gehört, dass diese gemeinschaftlich und neutral durch eine Arbeitsgruppe erarbeitet wird und ein allgemeiner Konsens in der Fachgruppe erzielt wird.[90] Darüber hinaus muss die Norm vom gesamten nationalen und europäischen Normenverband anerkannt werden. Veröffentlichte Normen werden in der Regel alle drei Jahre auf deren Gültigkeit und Aktualität hin geprüft und bei Bedarf überarbeitet. Die ONR ist ein Werkzeug, um möglichst rasch auf eine Veränderung zu reagieren. Oft dient eine ONR als Vorbereitung einer Norm. Der Vorteil der ONR ist, dass sie keinen Konsens in der Fachgruppe benötigt, es reicht eine Mehrheit.[91]

ÖNORMEN müssen nicht zwangsläufig den Stand der Technik oder der Wissenschaft wiedergeben. In der privatrechtlichen Lehre wird die Auffassung vertreten, dass der Stand der Technik sich ohne Weiteres unter Bezug auf die ÖNORM beweisen lässt. Andere Quellen gehen davon aus, dass erst durch Einzelfallprüfung und dem Hinzuziehen von Sachverständigen die Frage nach dem Stand der Technik geklärt werden kann.[92] Dieser Umstand wurde bereits im Kapitel „Stand der Technik“ diskutiert und dargestellt. Eine Pauschalaussage, dass es sich bei ÖNORMEN immer um den aktuellen Stand der Technik handelt, wird in dieser Argumentation nicht vertreten.[93] Der OGH verfolgt einen generalisierten Ansatz, welcher eine Gleichstellung ermöglicht, wobei Saria zu Folge bereits eine Abkehr von dieser Auffassung festzustellen ist. Nach der Rechtsauffassung des VfGH werden ÖNORMEN als Anknüpfung an bestimmte Standards verstanden.[94]

Es bleibt das Paradoxon, dass eine Nichteinhaltung oder Abweichung von den Vorschriften der ÖNORM als Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht gewertet wird, eine Einhaltung jedoch nicht automatisch zur Annahme führen darf, dass der Stand der Technik erfüllt wird. Zivilrechtlich ergibt sich dabei ein unbestimmter Vertragsinhalt, wie dies im Urteil des

[90] Bei europäischen und internationalen Normen bedeutet Konsens die Zustimmung einer qualifizierten Mehrheit.
[91] *oesterreich.gv.at* - Normen-Entwicklung (2024).
[92] *Saria*, ZTR 2011, 24: Technikklauseln und technische Normen Neuere Entwicklungen im Recht der Technikklauseln: RDB Rechtsdatenbank.
[93] *Saria*, (2009), Zur Gleichsetzung der Technikklauseln mit ÖNORMEN, 15.10.2009.
[94] *Saria*, (2009), Zur Gleichsetzung der Technikklauseln mit ÖNORMEN, 15.10.2009.

OGH in 3 Ob 184/17f[95] rechtlich begründet wurde. Es wurde ausdrücklich darauf verwiesen, dass „Regeln der Technik“ keine gesetzlichen Normen darstellen, sondern Fachwissen wiedergeben.

Entsprechend dem RS0062077 vom 28.06.2023 gilt für das Zivilrecht, dass ÖNORMEN dann vertragsrelevant sind, wenn diese explizit gem § 4 Abs 6 NormenG für verbindlich erklärt werden.[96] Die im Rahmen dieser Arbeit zu erläuternden ÖNORMEN B 1300/B 1301 trifft die Eigentümer keine vertragsrelevante Konsequenz im engeren Sinn.[97] Für den Eigentümer tritt die deliktische Haftung in den Vordergrund, während der Hausverwaltung die Haftung vertraglich übertragen wurde. Im Fokus liegt die Verschuldensfrage. Die Frage ist daher, ob dem Eigentümer oder einer Hausverwaltung Versäumnisse in der Immobilienbewirtschaftung vorzuwerfen sind, welche zu einem Schaden führen. Ohne an dieser Stelle näher auf die Verschuldensfrage einzugehen, ist festzuhalten, dass Eigentümer an die Pflichten der Bauwerkehaftung gem § 1319 ABGB zu binden sind. Im Schadensfall muss zumindest eine objektive Sorgfaltspflicht erkennbar und nachweisbar sein. Im Optimalfall lässt sich dies durch eine Dokumentation basierend auf der ÖNORMEN B 1300/B 1301 belegen. In der Praxis wird häufig mit einer Fotodokumentation gearbeitet, ohne dass die ÖNORMEN B1300/B 1301 dies explizit verlangen.[98] Ist diese Überprüfungs- und Kontrollverpflichtung nicht nachweisbar, können schadenersatzrechtliche Konsequenzen gem den §§ 1295 ff ABGB die Folge sein.[99,100]

4.5. Conclusio Normen, Richtlinien und Empfehlungen

Der Stufenbau der Rechtsordnung beschreibt in Österreich die Struktur, nach der verschiedene Normen zueinander in Relation stehen. Die oberste Stufe bilden die leitenden Verfassungsprinzipien. Darüber hinaus entspringen Rechtsnormen in Österreich immer einer gewählten Institution (auf nationaler oder europäischer Ebene) oder entstammen aus dem legitimierten Verwaltungsapparat. Gerichtliche Urteile müssen immer einen Bezug zu einer Rechtsnorm aufweisen. Diese Norm muss zum Zeitpunkt der Tat bereits Bestand haben. Rechtsnormen müssen für den Rechtsunterworfenen nachvollziehbar sein, anderenfalls gelten diese als willkürlich.

[95] *OGH* 22.11.2017, 3 Ob 184/17f.
[96] *RIS* - RS0062077 - Rechtssatz - Justiz.
[97] *Fidler*, (2018) Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018, 139.
[98] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P*., (2015), Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude“, immolex 2015, 266;
[99] *Fidler*, (2018), Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018, 139. 01.05.2018.
[100] *Saria*, (2014), Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht; Wohnrechtliche Blätter 27, 259.

Anders verhält es sich bei den OIB-RL, ÖNORMEN und ONR. Regelungen vom OIB und den Austrian Standards lassen sich nicht auf den Stufenbau der Rechtsordnung zurückführen. Es handelt sich um technische Beschreibungen und Vorgaben. Gesetze sollen über einen längeren Zeitraum Bestand haben. Diese Institute versuchen, auf technische Erneuerungen kurzfristig zu reagieren und einen einheitlichen Mindeststandard zu etablieren.

Gerichte ziehen Kenntnisse der ÖNORMEN und ONR heran, um zu prüfen, ob Mindeststandards eingehalten wurden oder durch Kompensationsmaßnahmen der Mindeststandard erreicht wurde. Gerichte arbeiten dabei mit Sachverständigen zusammen, welche über ihr jeweiliges Themengebiet über Expertenwissen verfügen. ÖNORMEN finden nicht nur im technischen Bereich Anwendung, auch Dienstleistungen oder Managementprozesse werden den einheitlichen Standards der ÖNORMEN unterworfen. Dies soll eine Vertrauensgrundlage für die Verbraucher und Konsumenten bieten und die Vergleichbarkeit von Dienstleistungen ermöglichen. Die Nichteinhaltung von ÖNORMEN gilt in bestimmten Rechtsgebieten als Vernachlässigung der Sorgfaltspflicht. Im Umkehrschluss gilt die Einhaltung der ÖNORMEN als Basis für Fachwissen eines Facharbeiters.

Im Schadensfall muss der Eigentümer zumindest beweisen, dass er die objektive Sorgfaltspflicht eingehalten hat.

5. ÖNORMEN B 1300 und B 1301[101]

Grundsätzlich gibt es zwei ÖNORMEN, welche sich mit der zerstörungsfreien Begutachtung von Objekten und Grundstücken befassen. Es handelt sich um die ÖNORMEN B 1300/B 1301. Der wichtigste Unterscheidungspunkt findet sich im jeweiligen Anwendungsgebiet der beiden Normen.

- Der genaue Titel der ÖNORM B 1300
    - Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtung – Grundlagen und Checklisten

Stand 01.02.2018

[101] Die folgenden Inhalte beziehen sich auf die ÖNORM B 1300 und sind aus dieser zitiert. ÖNORM B 1300, Austrian Standards, Stand 2018.

- Der genaue Titel der ÖNORM B 1301[102]
    - Objektsicherheitsprüfungen für Nicht-Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und Begutachtung – Grundlagen und Checklisten

Die Unterschiede zwischen diesen Normen sind zu vernachlässigen, daher werden meist beide Varianten in dieser Arbeit verwendet. Dies wird die gesamte Arbeit hindurch fortgesetzt; wenn explizit eine der Normen gemeint ist, wird diese entsprechend benannt. Es ist nicht Ziel dieser Arbeit, die beiden Normen zu vergleichen, um Unterschiede bzw. Gemeinsamkeiten herauszuarbeiten.

Umgangssprachlich wird bei einer Objektbegehung, welche sich auf die ÖNORMEN B 1300/B 1301 stützen, von einer Sicherheitsbegehung gesprochen. Dieser Terminus findet in dieser Arbeit Anwendung und wird synonym verwendet.

In diesem Abschnitt werden die relevanten Begriffe der ÖNORMEN B 1300/B 1301 erläutert und in Kontext für eine Liegenschaft, welche von einer Hausverwaltung betreut wird, gesetzt. Im nächsten Schritt wird der Fokus auf die vier Fachbereiche der ÖNORM gelenkt und diese erläutert. Es wird die Checkliste, welche in den ÖNORMEN B 1300/B 1301verankert ist, betrachtet und der Bezug zu gesetzlich verpflichtenden Prüf- und Wartungsintervallen hergestellt. Diese Checkliste wird im untenstehenden Kapitel „Die Checkliste der ÖNORM B 1300“ näher dargestellt. Diese Checkliste ist in beiden ÖNORMEN nahezu ident, so dass aufgrund der leichtern Leseart nur eine der Checklisten beschrieben wird.

Die erste Version der ÖNORM B 1300 für Wohngebäude wurde 2012 vom Normenausschuss veröffentlicht. Bei der Version 2018 wurden geringfügige Anpassungen durchgeführt. Ein wesentlicher Schritt ist die Angleichung der Begrifflichkeiten zwischen den ÖNORM B 1300 /B 1301. Diese Anpassungen werden im Vorwort der jeweiligen ÖNORMEN dargestellt. Weitere Änderungen werden im nächsten Abschnitt dargestellt.

5.1. Anwendungsbereich und Zweck der ÖNORM

Die ÖNORM B 1300 ist als Hilfestellung für Eigentümer von Bauwerken, in denen sich zumindest eine Wohnung befindet und Grundstücken gedacht. Die Norm dient als Leitfaden, um den regelmäßig erforderlichen Prüfroutinen in strukturierter Weise

[102] Stand 15.04.2016

nachzukommen. Ausgenommen sind Prüfroutinen in Bestandseinheiten, wie Wohnungen, Büros oder Geschäftsräumen, in bestehenden Betriebsanlagen.[103]

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass in Gebäuden mit Wohnungen die sogenannten Allgemeinflächen zu begehen und prüfen sind, aber nicht jene Flächen, welche vermietet sind und einer ausschließlichen Nutzung des Bestandsnehmer dienen.[104]

Der Sinn von Objektsicherheitsbegehungen liegt, unabhängig von gesetzlich vorgeschriebenen Prüfpflichten, darin, Schäden an der Bausubstanz frühzeitig zu erkennen, zu beheben und sicherheitsrelevante Abweichungen, welche eine Gefahr für Leib und Leben darstellt, aufzudecken.[105]

Die Abwehr von Gefahren für Personen, Sachen und Einrichtungen im und um das Gebäude finden sich in unterschiedlichen gesetzlich normierten Vorschriften, dazu zählen die §§ 1318, 1319, 1319a, 1319b ABGB, welche eingangs erläutert wurden. Der Eigentümer eines Gebäudes oder Grundstücks ist für Verkehrssicherungspflichten, Vorsorge- und Erhaltungspflichten verantwortlich.[106,107,108,109] Die ÖNORM B 1300 geht über die Verpflichtung der allgemeinen Regelungen im ABGB hinaus und konkretisiert die Aufgaben zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht.[110]

5.2. Grundlagen der ÖNORM B 1300

Die Prüfgrundlage der ÖNORM B 1300 bilden der Baubescheid und der Einreichplan, welche im Rahmen einer Baubewilligung einzuhalten sind. Der Neubau eines Wohnhauses ist in allen neun Bundesländern bewilligungspflichtig und wird schriftlich mittels Baubescheids an den Antragssteller übermittelt.

Diese Unterlagen sowie die Bestandsdokumentation sind die Basis für die Prüfung des konsensgemäßen Zustands des Gebäudes sowie die Objektsicherheit.

Jedes Objekt ist immer an einen bestimmten Zweck gebunden, wodurch Nutzungsänderungen bei Objektsicherheitsprüfungen zu berücksichtigen sind, sowie Abweichungen vom Konsens geprüft und aufgezeigt werden.

---

[103] *Fidler*, (2018) Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018, 139.
[104] *Riepl*, (2016) Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.
[105] *Vitek, C./Vitek, T.*, (2017). Baurecht.
[106] *Weixelbraun-Mohr* in Kletečka/Schauer (2024), ABGB-ON1.08 § 1318.
[107] *Weixelbraun-Mohr*, (2024),ABGB-ON1.08, Kletečka/Schauer: § 1319 ABGB: RDB Rechtsdatenbank.
[108] *Weixelbraun-Mohr*, (2024), ABGB-ON1.08, Kletečka/Schauer: § 1319a ABGB: RDB Rechtsdatenbank.
[109] *Weixelbraun-Mohr*, (2024), ABGB-ON1.01, Kletečka/Schauer: § 1319b ABGB: RDB Rechtsdatenbank.
[110] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.

Bei der Prüfung des konsensgemäßen Zustandes sind immer die Bauvorschriften gem letztgültigen Baubescheides heranzuziehen. Eine Nachrüstverpflichtung besteht nur unter bestimmten Umständen.
Die oben genannten Unterlagen lassen sich auf gesetzliche Vorgaben zurückführen und deren Nicht-Einhaltung kann zu einer Verwaltungsstrafe führen. Der Eigentümer muss Kenntnis über diese Anforderungen haben oder die Aufgabe entsprechend an Fachpersonal, wie eine Hausverwaltung, delegieren, bzw vertraglich übertragen.
Der Eigentümer ist, wie bereits oben ausgeführt, entsprechend den §§ 1319,1319a, 1319b ABGB dazu verpflichtet, sein Bauwerk in einem Zustand zu halten, sodass keine Gefahr für absolute Rechtsgüter oder die Umwelt besteht.
Die Checkliste in der ÖNORM B 1300 soll dem Eigentümer Hilfestellung bieten, um bei einer strukturierten Vorgehensweise zu unterstützen.[111]

5.3. Inhalt und Begriffe der ÖNORMEN B 1300, Stand 2018

5.3.1. Der Sollzustand

Wird an einem Objekt keine wesentliche Abweichung von der konsensgemäßen Errichtung festgestellt, wurde es also gemäß den ursprünglichen Planungen, Vorschriften und vertraglichen Vereinbarungen erbaut, handelt es sich um den Sollzustand. Bei einer Objektsicherheitsbegehung wird der Ist-Zustand erhoben. IST und SOLL werden gegenübergestellt und zunächst wesentliche Abweichungen betrachtet. Erst im nächsten Schritt wird die Notwendigkeit einer sicherheitsbedingten Nachrüstung geprüft. Dieser Prozess wird in den folgenden Absätzen erläutert.
Trotz Konkretisierung in der Version 2018 der ÖNORM B 1300 bleibt Interpretationsspielraum, ab wann tatsächlich eine Verpflichtung für den Eigentümer besteht, baulich tätig zu werden. Eindeutig formuliert ist, wenn Baugebrechen, im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit, vorliegen, oder Funktionseinschränkungen gegeben sind.[112]
In der ÖNORM B 1300 findet sich der Passus „erhebliche Personengefährdung“. Dieser Begriff ist uneindeutig in der ÖNORM und wird nicht weiter ausgeführt. Sinn gemäß ist darunter zu verstehen, dass Handlungen zur Abwehr der Gefahr gesetzt werden müssen.
Der Terminus „erhebliche Personengefährdung“ ist dehnbarer Begriff ohne klare Abgrenzung, ab wann für wen eine erhebliche Gefährdung besteht.

[111] *Fidler*, (2018), Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018, 139.
[112] *Fidler*, (2018), Kostenfaktor ÖNORM B 1300, wobl 2018, 139.

Hilfestellung bietet die Methode Szenarien-Bildung. Dabei werden potenziell mögliche Gefahren identifiziert und durch Szenarien veranschaulicht, um Gefahrenstellen zu erkennen. Dies Gefährdungen sollen vor Schadenseintritt erkannt und pro aktiv beseitigt werden.

Der Ausdruck „Personengefährdung“ bezieht sich auf den möglichen Schaden, der einer Person basierend auf der identifizierten Gefährdung erwachsen kann.[113]

Der Terminus „erheblich“ kann mit der Dauer und dem Schweregrad der Beeinträchtigung für die betroffene Person definiert werden.

- Schwerwiegende Verletzungen: Dazu gehören zB Knochenbrüche, schwere Verbrennungen, Quetschungen oder Kopfverletzungen, die eine langfristige medizinische Behandlung oder Operationen erfordern.
- Langfristige Beeinträchtigungen: Wenn die Verletzung zu bleibenden körperlichen oder geistigen Einschränkungen führt, zB eine dauerhafte Behinderung.
- Lebensbedrohliche Zustände: Wenn der Schaden lebensgefährlich ist oder zu langfristigen gesundheitlichen Problemen führt.
- Langfristige Arbeitsunfähigkeit: Wenn die Verletzung die Fähigkeit einer Person beeinträchtigt, ihrer beruflichen Tätigkeit nachzugehen, sei es vorübergehend oder dauerhaft.[114,115]

Diese oben angeführte Kategorisierung soll bei der Einordnung helfen, wie ab welchem Schadensausmaß von erheblich gesprochen werden kann. Der Handlungsbedarf für sicherheitsrelevante Adaptierungen wird mit dem Begriff erhebliche Personengefährdung in Zusammenhang gebracht. Je höher die Wahrscheinlichkeit eingestuft wird und je schwerwiegender die Konsequenz für das Umfeld sein kann, desto schneller ist zu reagieren. Dazu zählen unter anderem die folgenden Punkte:

[113] *immolex* 2019, 372: Sicherheitstechnische Nachrüstungen im Wohnungseigentum: RDB Rechtsdatenbank.
[114] *RIS*, Strafgesetzbuch.
[115] *RIS*, Allgemeines Sozialversicherungsgesetz.

Abbildung 7: Parameter zur Analyse relevanter Faktoren zur Risikobewertung

Quelle 7: Darstellung der Autorin

Personenkreis: Dazu zählen Kinder, Menschen mit Behinderungen, mobilitätseingeschränkte Personen und ältere Menschen und die Anzahl der Personen ist zu berücksichtigen. Die Herausforderung für die Person besteht darin, sich in all diese Personenkreise zu versetzen, um etwaige Gefahren zu erkennen, um diese beseitigen zu können.[116]

Nutzungsänderungen: Nutzungsänderungen können dazu führen, dass technische Adaptierungen erforderlich sind, wenn sich zB die Anzahl der flüchtenden Personen in dem Objekt ändert oder sich durch Umbauten Fluchtwege verlängern. Der konsensgemäße Zustand eines Gebäudes ist immer die Ausgangslage bei der Sicherheitsbegehung. Davon leitet sich der Sollzustand ab und ermöglicht die Feststellung von Abweichungen, welche einen Handlungsbedarf auslösen können.

Baujahr: Altersbedingte Abnutzungen von Gebäuden sind zu berücksichtigen. Ebenso galten zum Errichtungszeitpunkt mitunter Vorschriften, welche von den aktuellen Bauvorschriften abweichen. Hier bedarf es einer Einzelfallprüfung, ob Adaptierungen aus dem Titel der „erheblichen Personengefährdung“ erforderlich sind.

[116] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.

Sicherheitstechnische Einrichtungen: Diese unterliegen mitunter gesetzlichen Prüfpflichten oder es bedarf geschulter Personen, welche diese gesonderten Einrichtungen bedienen können. Dazu zählen zB Aufzugwarte oder Brandschutzbeauftragte, wenn eine Brandmeldeanlage im Objekt vorhanden ist.

Lage: Unterschiedliche Regionen bedürfen individueller Vorkehrungen. Es sind Vorkehrungen für Hochwasser zu treffen, wenn sich das Objekt in einer entsprechenden Zone befindet. In schneereichen Gegenden müssen Maßnahmen ergriffen werden, um Schneelasten von den Dächern zu entfernen.

Die Herausforderung bei der Identifikation von Gefährdungslagen, welche erhebliche Personenschäden zur Folge haben können, ist diese zu erkennen, ohne dass konkrete Mängel vorliegen.

Durch die Berücksichtigung der erheblichen Personengefährdung und der Umstände des Personenkreises sowie individuelle Gefährdungsmöglichkeiten lässt sich die Notwendigkeit der technischen Adaptierung unabhängig vom Sollzustand ableiten.

5.3.2. Die Behebungsfrist

Diese Frist gibt an, innerhalb welchen Zeitraums ein festgestellter Mangel bzw. eine Abweichung vom Sollzustand zu beheben ist. In der Vorgängerversion der ÖNORM gab es drei unterschiedliche Behebungsfristen. In der aktuellen Ausgabe der ÖNORM wird Bezug auf „Gefahr in Verzug“ genommen, was eine sofortige Handlung bedarf, um die unmittelbar erkannte Gefahr abzuwenden. Die zweite Frist ist individuell festzulegen. Die Person, welche die Begehung durchführt, muss im Einzelfall entscheiden und die Frist selbstständig festlegen. Hilfestellung können etwaige gesetzliche Vorgaben bieten.[117] Bei der Fristfestlegung ist zu berücksichtigen, dass hier die entsprechenden Fachfirmen den Auftrag eintakten müssen und hier eine Abhängigkeit zu Dritten besteht.

5.4. Die Checkliste der ÖNORM B 1300

Im Anhang A der ÖNORM B 1300 findet sich eine Checkliste für die Objektsicherheitsprüfung von Wohngebäuden. Diese Checkliste ist in vier Fachbereiche gegliedert:

- Technische Objektsicherheit

[117] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.

- Gefahrenvermeidung und Brandschutz
- Gesundheits- und Umweltschutz
- Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren

Diese enthält die gängigen Prüfpflichten und ist für jedes Objekt individuell anzupassen. Hierbei sind Elemente, welche das Objekt nicht betreffen, zu streichen und Elemente, welche fehlen, anzuführen.

Die Clusterbildung in die Fachbereiche dient dazu, die Risikobewertung zu vereinfachen und für die jeweiligen erforderlichen Bedingungen besser anzupassen. Die vier Fachbereiche dürfen nicht als einheitlicher abgeschlossener Cluster gedacht werden, sondern greifen ineinander. Die ÖNORM B 1300 empfiehlt eine regelmäßige jährliche Begutachtung. Gesetzliche Pflichten bleiben davon unberührt und sind unabhängig von einer Sicherheitsbegehung nach ÖNORM B 1300 durchzuführen.

Fachbereich 1: Technische Objektsicherheit

Elemente, welche hier zu bewerten sind, betreffen die Gebäudehülle und Statik sowie Aspekte, welche unter die Verkehrssicherungspflicht subsumiert werden. Dies umfasst Wege und Anlagen, welche der gemeinschaftlichen Nutzung dienen. Ebenso zählen zu diesem Fachbereich alle technischen Einrichtungen, die im und um das Bauwerk verbaut wurden.

Fachbereich 2: Gefahrenvermeidung und Brandschutz

Dieser Bereich bezieht sich überwiegend auf den vorbeugenden Brandschutz und dessen Umsetzung im Betrieb. Hier liegt der Fokus auf baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen.

Der vorbeugende Brandschutz umfasst alle Maßnahmen, welche einen Brand verhindern oder die Brandausbreitung verlangsamen.

In diesem Zusammenhang ist die Entfluchtung aus Gebäuden zu kontrollieren.

Fachbereich 3: Gesundheits- und Umweltschutz

Der Schwerpunkt dieses Fachbereiches bezieht sich auf Hygienevorkehrungen und den Schutz vor schädlichen Einwirkungen für Mensch und Umwelt. Es ist eine ganzheitliche Betrachtungsweise (baulich, technisch, organisatorisch)

Fachbereich 4: Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren

Neben dem Einbruchschutz werden hier mögliche Elementarereignisse bewertet, welche ein Objekt betreffen können. Es werden ebenso Maßnahmen berücksichtigt und bewertet, die dem Schutz der Anlage, wie Zutrittsbeschränkungen oder Zivilschutzeinrichtungen, betreffen.

5.5. Anwendung der ÖNORM B 1300 – Checkliste

Die Norm beinhaltet eine umfassende Checkliste, welche typische Elemente von Gebäuden und Einrichtungen von Grundstücken umfasst. Diese Liste ist eine Orientierungshilfe, um relevante Bauteile zu identifizieren, welche einer besonderen Aufmerksamkeit bedürfen, um die angestrebte Gebäudesicherheit zu erreichen. Es handelt sich um keine abschließende Aufstellung, sondern ist für jedes Gebäude und Grundstück individuell anzupassen.

Die Intention der ÖNORM B 1300 war, den Eigentümern eine Anleitung für eine strukturierte Dokumentation über den Zustand ihres Immobilienbestandes und dazugehöriger Grundstücke zu geben. Eigentümerverpflichtungen sind im ABGB sehr allgemein geregelt und beziehen sich auf eine Instandhaltungspflicht, geben aber keine Handlungsanweisung vor. Andere Gesetze beinhalten konkrete Prüf- und Wartungsintervalle, insbesondere technische Anlagen unterliegen strengen Regelungen. Diese werden ua von der Gewerbebehörde oder dem Arbeitsinspektorat geprüft.

Die Norm fordert, dass jedes Grundstück oder Objekt grundsätzlich einmal jährlich zu begehen ist. Die Frist kann unter bestimmten Bedingungen auf zwei Jahre ausgedehnt werden. Dazu zählen bei Wohnbauten:

- Neubauten oder großflächige Sanierungen
- Nach erfolgter Risikoabwägung

Im Optimalfall wird auf der Begehung des Vorjahres aufgebaut. So können Schwerpunkte gesetzt und eine Historie über die Entwicklung des Gebäudes erstellt werden. Bei konsequenter Fortführung der Sicherheitsbegehung lässt sich die Instandhaltung besser planen und Projekte priorisieren. Bei einer Sicherheitsbegehung wird für die begehende Person empfohlen, sich von einem Experten (der das Objekt kennt) begleiten zu lassen. Dies trifft vor allem bei Erstbegehungen zu.

Einige der Elemente und angeführten Bauteile unterliegen gesetzlichen Prüfpflichten, andere wiederum leiten sich aus den bereits oben angeführten Rechtsnormen des ABGB ab. Grundsätzlich beinhaltet die ÖNORM B 1300 keine Prüfpflichten, welche nicht bereits in Bundes- oder Landesgesetzen geregelt wurden.

Ziel der Checkliste ist es, eine strukturierte nachvollziehbare Dokumentation über die Liegenschaft zu erhalten. Dabei soll der Zustand der einzelnen Bauteile bewertet und

Schäden frühzeitig erkannt werden. Grundlage einer guten Dokumentation ist der Nachweis des Zustandes mittels Fotos.[118]

5.6.Zugrundeliegende Gesetze

Die ÖNORM B 1300 selbst verfügt über keine Bestimmungen mit rechtsnormativem Charakter. Im weiteren Abschnitt wird nicht jedes Element/Bauteil aus der Checkliste erläutert und einem konkreten Gesetz gegenübergestellt, es soll gezeigt werden, dass die ÖNORM B 1300 selbst keine Prüfpflichten enthält, die nicht in anderen Gesetzen, Verordnungen oder rechtsverbindlich gemachten Richtlinien geregelt sind.

Der Fachbereich 1 umfasst die technische Objektsicherheit. Die darin enthaltenen rechtlichen Normen lassen sich auf §§ 1319, 1319a ABGB zurückführen, also allgemeine Verpflichtungen des Eigentümers, das Objekt und den Weg in einem sicheren Zustand zu halten. Bei der Konsensprüfung wird auf die Bauverordnungen und Bautechnikverordnungen der jeweiligen Bundesländer verwiesen. Die Feststellung für einen Konsens erfolgt über den individuell ausgestellten Baubescheid.[119]

Im Fachbereich 2: Gefahrenvermeidung und Brandschutz finden sich die gesetzlichen Bestimmungen überwiegend in den Landesgesetzen. Häufig wird in den Baubescheiden auf die TRVB[120] in der jeweiligen gültigen Fassung verwiesen. Konkrete Vorgaben zum Thema Fluchtwegelänge sowie Ausgestaltung von Fluchtwegen finden sich in der Arbeitsstättenverordnung – AStV.[121] Diese sind nicht unmittelbar im Wohnbau anwendbar, mittels Analogieschlusses kann die AStV angewendet werden, auch wenn das zu beurteilende Objekt ein Wohnhaus ist. Die Standardwerte für Fluchtweglängen finden sich in unterschiedlichen Normen wieder. Unter anderem sind diese in den OIB-RL 2[122] definiert. Wie bereits im Kapitel „Österreichisches Institut für Bautechnik“ dargelegt, erhalten die OIB-RL mittels Landesgesetzen Rechtskraft.

In Bescheiden wird dabei auf die Funktion und Zugänglichkeit von Einrichtungen zur ersten und erweiterten Löschmittel verwiesen, sowie die Notwendigkeit von Feuerwehrzufahrten oder ähnlichen Einrichtungen. Diese Prüfpflicht obliegt, bei Vorhandensein, dem Brandschutzbeauftragten (BSB). Ob eine Funktion wie der BSB

[118] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P.,* (2018), Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude“, immolex 2015, 266.
[119] *Kothbauer*, immolex 2018, 272: Negativweisungen zur Gebäudesicherheit im Wohnungseigentum: RDB Rechtsdatenbank.
[120] TRVB = Technische Richtlinien vorbeugender Brandschutz.
[121] *RIS* - Arbeitsstättenverordnung.
[122] OIB-Richtlinien, 2023.

erforderlich ist, wird mittels Bescheids geregelt, oder anhand bestimmter Kriterien[123]. Die Pflichten eines Brandschutzbeauftragten sind in der TRVB 117 „Organisatorischer Brandschutz“ festgelegt. Die TRVB werden durch den Österreichischen Bundesfeuerwehrverband (ÖBFV) erlassen. Einige der Regelungen, welche in TRVBs getroffen wurden, finden sich in den OIB-RL 2 ff wieder, andere Regelungen zum vorbeugenden Brandschutz aus den TRVBs stehen für sich selbst. Wie zB die TRVB O 121, welche Regelungen zum Verfassen von Brandschutzplänen beinhaltet. Weitere Regelungen zum Thema Brandschutz finden sich in Bundesgesetzen, wie dem ArbeitnehmerInnenschutz – ASchG, der Gewerbeordnung – GewO, dem Elektrotechnik-Gesetz – ETG, der Verordnung für brennbare Flüssigkeiten – VbF sowie der Verordnung für Explosionsfähige Atmosphäre – VEXAT.

Die ÖNORM B 1300 bietet hier eine strukturierte Vorgehensweise, diese hochsensiblen Bereiche, zu dokumentieren, so dass im Schadensfall der Eigentümer nachweisen kann, dass dieser seiner Prüfpflicht nachgekommen ist.

Im Fachbereich 3: Gesundheits- und Umweltschutz finden sich Rechtsnormen aus der Arbeitsstättenverordnung – AStV und der OIB-RL 3 und 4. Für gewöhnlich wird im individuell ausgestellten Baubescheid auf besondere Sicherheitsmerkmale verwiesen.

An mehreren Stellen wird in der Checkliste zum Fachbereich 3 auf die Wartungspflicht von technischen Anlagen Bezug genommen. Es sind Prüfpflichten für alle elektrischen Anlagen und ortsveränderliche elektrische Betriebsmittel gem Elektroschutzverordnung 2012 – ESV 2012[124] geregelt und darüber hinaus finden sich Bestimmungen zu Prüfpflichten und Prüfintervalle bei Blitzschutzeinrichtungen. Die ESV 2012 bezieht sich explizit auf Arbeitsstätten. Im Bundesgesetz über Sicherheitsmaßnahmen, Normalisierung und Typisierung auf dem Gebiet der Elektrotechnik (Elektrotechnikgesetz 1992 – ETG 1992)[125] finden sich die allgemeinen, übergeordneten Bestimmungen zum Thema elektrischer Strom. Aus dem ETG 1992 geht hervor, wie sensibel der Gesetzgeber bei der Stromversorgung von ortsfesten und ortsveränderlichen Anlagen auftritt. Stromunfälle und Unfälle durch Blitzschlag müssen statistisch erhoben werden. Ebenso werden den Stromversorgern weitreichende Befugnisse eingeräumt, sodass bei Verdacht auf Vorliegen einer gefährlichen Anlage die Stromzufuhr gesperrt werden darf.

[123] Bei Vorhandensein einer Brandmeldeanlage muss ein BSB bestellt sein.
[124] *RIS* - Elektroschutzverordnung 2012.
[125] *RIS* - Elektrotechnikgesetz 1992.

Im Wohnbau ist darauf zu achten, dass bei der Fertigstellung eine Abnahme durch den Errichter stattfindet und ein ordentliches, mangelfreies Prüfprotokoll übergeben wird. Bei der Neuvermietung von Wohnungen ist der Vermieter dazu verpflichtet, eine Prüfung der elektrischen Anlage zu veranlassen, um sicherzugehen, dass diese mängelfrei an den neuen Mieter übergeben wird.[126]

Im ETG 1992 finden sich Anmerkungen zu Nachrüstverpflichtungen mit Übergangsbestimmungen und wann eine Anlage nicht adaptiert werden muss. In § 1 ETG 1992 „Begriffsbestimmungen" wird auf die weiteren Verordnungen verwiesen, welche sich alle auf dieses Gesetz beziehen. Endverbraucher, also die Mieter, unterliegen keiner gesonderten Prüfpflicht, außer es werden neue Stromabnehmer in der Wohnung installiert, welche die Stromversorgung generell überlasten könnten. Darüber hinaus kann eine Prüfung der elektrischen Anlage vor dem Abschluss einer Versicherung vorgeschrieben werden. Diese Prüfung liegt jedoch außerhalb von gesetzlichen, wiederkehrenden Prüfungen.

Für Wohnhausanlagen, welche der gewerblichen Vermietung dienen, gilt gem EVG 2012 eine wiederkehrende Prüfung der elektrischen Anlagen von zehn Jahren, außer im Baubescheid finden sich anderweitig genannte Prüfpflichten. Für Blitzschutzanlagen gilt eine wiederkehrende Prüfpflicht von drei Jahren.

Werden in Wohnhäusern Fluchtwegbeleuchtungsanlagen vorgeschrieben, so ist gilt dafür eine jährliche Prüfpflicht, spätestens jedoch nach 15 Monaten. Diesbezüglich kann die Behörde von den gesetzlichen Vorschriften abweichen und andere, meist strengere, Wartungsintervalle festlegen.

Die Dokumentation der Wartungsprotokolle muss jeweils bis zur nächsten Überprüfung aufbewahrt werden.

Die EVG 2012 wurde hier nur exemplarisch erläutert, diese bezieht sich auf automatische Schranken und Toranlagen, automatische Türen oder andere sicherheitsrelevante Einrichtungen, wie Brandfallsteuerungen bei Brandschutztüren, Raubabzugseinrichtungen etc.

Fachbereich 4: Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren befasst sich mit zusätzlichen Schutzeinrichtungen für die Bewohner eines Gebäudes. Dazu zählen Einbruchmeldeanlagen für das gesamte Objekt oder für bestimmte Bereiche. Diese

[126] Beim Fehlen eines positiven E-Befundes kann der Mieter Mietzinsminderung geltend machen. Der Gesetzgeber geht bei fehlendem oder negativem Prüfbefund von einem schweren Mangel aus, welcher als lebensgefährlich bezeichnet wird und den Mietgegenstand teilweise unbrauchbar macht.

Einrichtungen unterliegen, wenn nicht behördlich durch Bescheid vorgeschrieben, keinen gesetzlichen Prüfpflichten. Die Prüfpflicht dieser Anlagen unterliegt den Herstellerangaben; um die Funktion sicherzustellen, sind entsprechende Wartungen oder Prüfungen erforderlich. Beim Schutz vor Außengefahren ist der Eigentümer dazu angehalten, die Umgebung der Liegenschaft zu prüfen. Ist das Objekt in einer Hochwasserzone oder in einer Gegend mit hohem Schneeaufkommen so sind gezielte Maßnahmen zur Gefahrenabwehr zu ergreifen. Eine individuelle Risikobewertung hinsichtlich der Lage des Objekts dient zur Identifikation von möglicher Gefährdungslagen, um Präventivmaßnahmen zur Schadensabwehr zu ergreifen.

5.7. Conclusio ÖNORMEN B 1300 und B 1301

Die ÖNORM B 1300 beschäftigt sich mit der zerstörungsfreien Begutachtung von Objekten und Grundstücken.

Ziel der ÖNORM B 1300 ist es, eine strukturierte Vorgehensweise zur Durchführung von Sicherheitsbegehungen bereitzustellen, die gewährleisten soll, dass potenzielle Gefährdungen frühzeitig erkannt und behoben werden. Dies umfasst Schäden an der Bausubstanz, die im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten des Eigentümers aufgedeckt werden. Die ÖNORM verweist dabei auf verschiedene gesetzliche Grundlagen, wie etwa das ABGB, ETG 1992, AStV, ASchG etc, welche die Verantwortung des Eigentümers für die Sicherheit und Erhaltung des Gebäudes festlegen.

Die Norm bietet eine Checkliste, die verschiedene Fachbereiche abdeckt: technische Objektsicherheit, Gefahrenvermeidung und Brandschutz, Gesundheits- und Umweltschutz sowie Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren. Diese Checkliste dient dazu, relevante Bauteile und Einrichtungen eines Gebäudes auf ihre Sicherheit hin zu überprüfen. Die Fachbereiche sind nicht isoliert, sondern greifen ineinander, da Sicherheitsaspekte oft in mehreren Bereichen relevant sind und eine getrennte Betrachtung nicht zum gewünschten Ergebnis führt.

In Bezug auf die technischen Anforderungen an ein Gebäude stützt sich die ÖNORM B 1300 auf Baubescheide und Einreichpläne des Bauwerks. Diese Dokumente bilden die Grundlage für die Beurteilung des Sollzustandes eines Objekts, wobei Abweichungen von den ursprünglichen Bauvorgaben zu identifizieren sind. Eine Nachrüstverpflichtung besteht nur unter bestimmten Voraussetzungen, etwa wenn eine erhebliche Gefährdung für die Sicherheit von Personen oder die Umwelt festgestellt wird. Der Begriff der „erheblichen Personengefährdung“ ist dabei nicht exakt definiert, was Interpretationsspielräume

offenlässt. Es wird empfohlen, bei der Bewertung von Gefährdungen verschiedene Faktoren zu berücksichtigen, wie den Personenkreis, die Nutzungsänderung des Gebäudes, das Baujahr, das Vorhandensein sicherheitstechnischer Einrichtungen sowie die geografische Lage des Objekts.[127]

Ein zentraler Aspekt der ÖNORM B 1300 ist die Festlegung von Behebungsfristen für Mängel, die während der Sicherheitsbegehung festgestellt werden. In der aktuellen Version der Norm wird die Frist zur Mängelbehebung in zwei Kategorien unterteilt: eine dringliche Frist bei „Gefahr in Verzug" und eine individuell festzulegende Frist für weniger akute Gefährdungen. Die Frist wird durch die durchführenden Fachkraft festgelegt und kann durch gesetzliche Vorgaben unterstützt werden.[128]

Die Checkliste der ÖNORM B 1300 gliedert sich in die genannten vier Fachbereiche und enthält detaillierte Prüfpunkte, die für jedes Gebäude individuell angepasst werden können und umfassen beispielhaft folgende Elemente wie die Überprüfung der technischen Objektsicherheit, des Brandschutzes, der Gesundheits- und Umweltschutzmaßnahmen sowie des Einbruchschutzes und der Schutzmaßnahmen gegen Außengefahren. In jedem Fachbereich werden konkrete gesetzliche Prüfpflichten angesprochen, die auf Bundes- und Landesgesetze zurückzuführen sind. Es wird klargestellt, dass die ÖNORM B 1300 selbst keine zusätzlichen Prüfpflichten aufstellt, sondern bestehende gesetzliche Vorschriften ergänzt und strukturiert.

Die ÖNORM B 1300 bietet eine Orientierungshilfe für Hausverwaltungen und Eigentümer von Wohngebäuden, um sicherzustellen, dass alle relevanten sicherheits- und gesundheitsbezogenen Anforderungen eingehalten werden. Durch die strukturierte Checkliste und die regelmäßige Überprüfung können Schäden frühzeitig erkannt und potenzielle Gefährdungen rechtzeitig abgewendet werden. Gleichzeitig stellt die Norm sicher, dass die geltenden gesetzlichen Vorgaben beachtet und dokumentiert werden, um im Schadensfall nachweisen zu können, dass der Eigentümer seiner Sorgfaltspflicht nachgekommen ist.[129,130]

[127] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P.*, (2015), Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude", immolex 2015, 266.6.
[128] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P.*, (2015), Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude", immolex 2015, 266.
[129] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P.*, (2015), Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude", immolex 2015, 266.
[130] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.

6. Die ÖNORM B 1300 in der Praxis

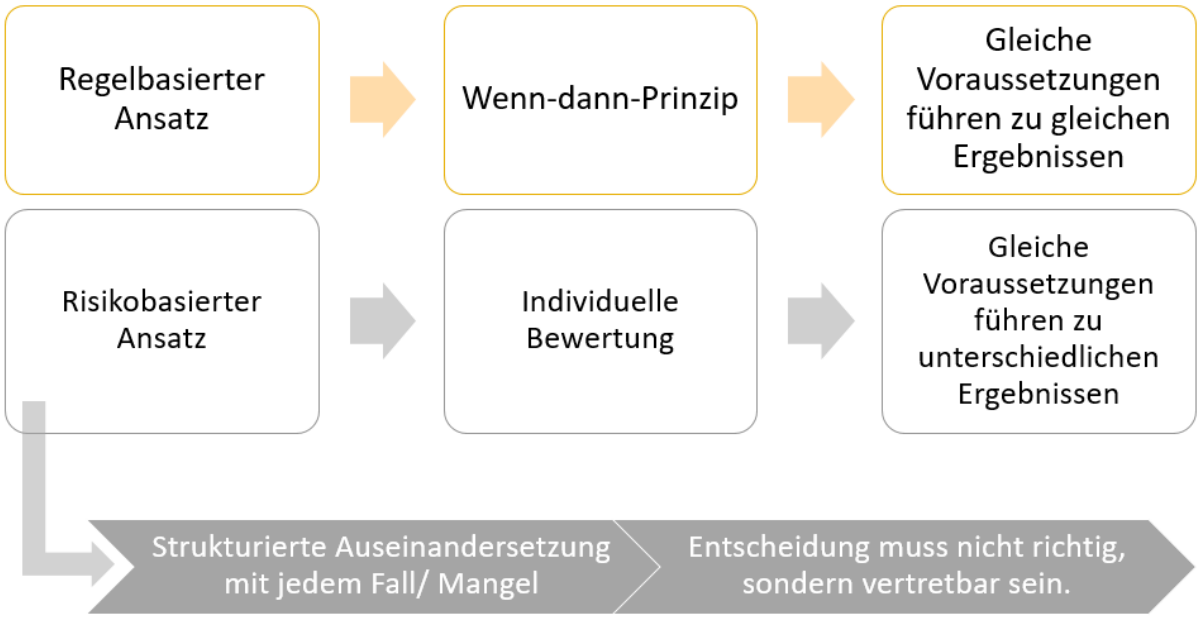
Die ÖNORM B 1300 bietet für die Praxis den Vorteil, dass das Vorgehen anhand dieser Checkliste einheitlich und strukturiert durchgeführt werden kann.[131] Der Eigentümer kann dadurch sicherheitsrelevante Komponenten identifizieren und bewerten. Durch diese Aufstellung können für jeden Mangel bzw Feststellung Konsequenzen abgeleitet werden, so dass entsprechende Maßnahmen ergriffen werden. Die Feststellung der dynamischen Erhaltungspflicht stößt in der Praxis auf zwei besonders wichtige Problemfelder.

1. Identifikation einer sicherheitsrelevante Feststellung aus der eine Verbesserungspflicht führt (dynamische Erhaltungspflicht)
2. Die dynamische Erhaltungspflicht zieht Kosten nach sich, welche der Eigentümer nicht übertragen kann und selbst zu tragen hat.

Die Feststellung der Erfordernis einer dynamischen Erhaltungspflicht lässt sich nicht aufgrund eines regelbasierten Vorgehens ableiten. Das Wenn-dann-Prinzip greift bei der Feststellung von erforderlichen Maßnahmen nicht. Im Rahmen der Sicherheitsbegehung und der Bewertung von Sicherheitsrisiken sind immer Kontext und Umweltfaktoren zu berücksichtigen.

Gleiche bautechnische Bedingungen führen bei unterschiedlicher Nutzungsart zu verschiedenen Ergebnissen, was die Höhe des Sicherheitsniveaus betrifft.

Abbildung 8: Risikobasierter Ansatz bei der Sicherheitsbegehung



Quelle 8: Darstellung der Autorin

[131] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P.*, (2015), Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude“, immolex 2015, 266.

Daher ist es, wie in Abbildung 8 dargestellt, nicht möglich den Eigentümer einen Leitfaden an die Hand zu geben, wann zwingend Maßnahmen zur Beseitigung von Gefahren zu ergreifen sind. Zunächst ist der Sorgfaltsmaßstab zu ermitteln. Der Sorgfaltsmaßstab bezeichnet im rechtlichen Kontext den objektiv-normativen Standard, der die erforderliche Sorgfalt und Aufmerksamkeit bei der Ausführung von Handlungen oder der Wahrnehmung von Pflichten definiert. Er dient als Maßstab, um zu beurteilen, ob eine Person ihre Pflichten mit der erforderlichen Sorgfalt erfüllt. Im objektiven Sinn wird der Sorgfaltsmaßstab unabhängig von den individuellen Fähigkeiten und Kenntnissen der handelnden Person bemessen. Stattdessen wird das tatsächliche Verhalten anhand einer Maßfigur, wie zB eines „ordentlichen Geschäftsmannes“, beurteilt. Jene Person, welche mit der Sicherheitsbegehung beauftragt wird, muss entsprechend dem objektiven Sorgfaltsmaßstab mögliche Gefahren erkennen können und imstande sein, entsprechend dem Kontext und den vorliegenden Umständen die Mängel einzuordnen bzw. zu bewerten.[132,133]

6.1. Risikobewertung anhand eines Fallbeispiels

Eine Möglichkeit, bestimmte Gefahrenmomente zu ermitteln, ist die Szenario-Analyse. Es handelt sich dabei um eine Ursache-Wirkungs-Analyse, die jedoch bestimmte Situationen berücksichtigt.

Die nachfolgenden beiden Sachverhalte mit unterschiedlichem Kontext sollen dies veranschaulichen.

Objekt 1:

Es ist eine Absturzsicherung in einem Bürogebäude, welches 1960 errichtet wurde, zu bewerten. Das Gebäude wurde nicht generalsaniert und entspricht dem Konsens von 1960. Die Absturzsicherung befindet sich im Stiegenhaus. Im Geländer der Absturzsicherung befinden sich Öffnungen, welche als Möglichkeit zum Hochklettern bewertet werden. Es gibt keinen Parteiverkehr in dem Gebäude und es bewegen sich dort ortskundige Angestellte.

Objekt 2:

Es ist eine Absturzsicherung in einem Wohnhaus, welches 1960 errichtet wurde, zu bewerten. Das Gebäude wurde nicht generalsaniert und entspricht dem Konsens von 1960.

[132] RIS - Rechtssätze für 5Ob640/89 - Justiz.
[133] *RIS* - Justiz RS0116167, in OGH 1 Ob 144/01k.

Die Absturzsicherung befindet sich im Stiegenhaus. Im Geländer der Absturzsicherung befinden sich Öffnungen, welche als Möglichkeit zum Hochklettern bewertet werden. Dieses Gebäude verfügt über ein Schließsystem, sodass primär die Bewohner und deren Gäste das Gebäude betreten können. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich dort Kinder ohne Aufsicht aufhalten.

Bewertungsgrundlage*:*

Die Bewertungsgrundlage stammt aus der OIB-RL 4, Kapitel 4.2 „Anforderungen an Absturzsicherungen“, und lautet wie folgt:

Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Elemente der Absturzsicherung angeordnet sein, es sei denn, ein Hochklettern von Kindern wird erschwert, wie zum Beispiel durch

- *Horizontale oder schräge Elemente, die nicht um mehr als 3 cm vorspringen,*
- *Öffnungen, die in der Vertikalen nicht größer als 2 cm sind,*
- *Seilnetze mit einem Maschenumfang von höchstens 16 cm,*
- *Lochbleche mit einem Lochdurchmesser von höchstens 4 cm,*
- *eine nach innen um mindestens 15 cm überstehende Geländeroberkante.*[134]

Bei dieser Norm ist insbesondere die Schutzwirkung zu bedenken. Sie zielt darauf auf ab, dass Kinder geschützt werden. Im Umkehrschluss ist daher zu interpretieren, dass Erwachsene nicht von dieser Schutznorm betroffen sind.

Analyse

Im Objekt 1 ist die Wahrscheinlichkeit, dass sich Kinder unbeaufsichtigt aufhalten, aufgrund der Nutzungsart, sehr gering. Hier kann die Berufung auf den Konsens im Baujahr 1960 ausreichend sein. Daher sind, solange die Nutzung des Gebäudes unverändert bleibt, keine unmittelbaren Maßnahmen erforderlich.

Im Objekt 2 gibt es, aufgrund der Nutzungsart, keine Abgrenzung hinsichtlich des Personenkreises. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich Kinder unbeaufsichtigt im Stiegenhaus bewegen, ist sehr viel höher als im Objekt 1. Hier können Maßnahmen, im Rahmen der dynamischen Erhaltungspflicht, zum Schutz von Leib und Leben erforderlich sein.

Im Objekt 1 wird seitens des Eigentümers eine Investition im Rahmen der dynamischen Erhaltungspflicht zu vernachlässigen sein. Im Objekt 2 ist die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Unfalls sehr viel höher, der Eigentümer sollte in diesem Fall die Absturzsicherung adaptieren, damit ein Hochklettern verhindert werden kann.

[134] *OIB*-Richtlinien, 2023.

6.2. Hilfestellungen zur Ermittlung der Sorgfaltspflicht

Wie an den Fallbeispielen erkennbar ist, führen ähnliche Kontexte zu unterschiedlichen Bewertungen. Die risikobasierte Szenario-Analyse ist eine Möglichkeit, strukturiert nach einem Schemata Eintrittswahrscheinlichkeiten abzuwägen und zu bewerten. Im Rahmen von Objektbewertungen können, wie in Abbildung 7 dargestellt, unterschiedliche Faktoren herangezogen werden. Diese dienen als Hilfestellung zur Szenarien – Bildung und sind im Kapitel „Inhalt und Begriffe der ÖNORM B 1300 Stand 2018“ bereits näher beschrieben. Unter Berücksichtigung der Eintrittswahrscheinlichkeit lassen sich der Handlungsbedarf und die Umsetzungsdringlichkeit ableiten.[135]

Das Grundprinzip eines risikobasierten Ansatzes besteht darin, dass die Anforderungen an die zu ergreifenden Maßnahmen direkt proportional zum identifizierten Risikograd sind. Je höher das Risiko, desto strenger und umfassender sind die erforderlichen Maßnahmen. Umgekehrt können bei geringen Risiken vereinfachte oder weniger intensive Maßnahmen ausreichen. Das bedeutet, dass in Gesundheits- oder Sozialeinrichtungen andere Maßstäbe gelten müssen als in einem Amtsgebäude ohne Parteienverkehr.

In schneereichen Regionen hat die Berücksichtigung von Deckenlasten eine größere Bedeutung als in schneearmen. Im Hingegen sind Steinschläge im Flachland nicht relevant. Umwelteinflüsse und Einwirkungen von Elementarereignissen sind individuell zu bewerten, ebenso ist die Gebäudenutzung zu berücksichtigen.

Es ist stets der schlechteste Fall anzunehmen. In einem Wohnbau können sich insbesondere ältere Personen, Kinder sowie Personen mit Beeinträchtigungen aufhalten. Weitere Differenzierungen ergeben sich durch die Unterscheidungen in beispielsweise ortsfremde und ortskundige Personen.

6.3. Fallbeispiel OGH 2 Ob 155/22s vom 27.09.2022[136]

Die oben genannten theoretischen Ansätze werden in diesem Kapitel mittels eines Fallbeispiels dargelegt. Es werden die unterschiedlichen Aspekte des Falls erläutert und mittels eines risikobasierten Ansatzes und den oben angeführten Elementen des Sorgfaltsmaßstabes abgeglichen. Weiters wird in diesem Beispiel erörtert, wie die dynamische Erhaltungspflicht zu bewerten ist. Der Fall wird vereinfacht, aber dem Sachverhalt entsprechend dargelegt.

[135] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.
[136] *RIS* - 2Ob155/22s - Entscheidungstext - Justiz.

6.3.1. FALL: Der Lichtschacht[137]

Die Bewohnerin (= Mieterin, Klägerin – Kl) des Wohnhauses stürzt in einen Lichtschacht, als sie ihrem Enkel nacheilt. Der Lichtschacht befindet sich nicht unmittelbar neben einem Weg, sondern an der Hauswand rechts vom Hauseingang. Dort sind insgesamt drei Lichtschächte vorhanden, die jeweils mit einem Gitter abgedeckt sind. Der Mieterin war vertraglich, durch den Mietvertrag, gestattet, dass diese die Allgemeinflächen der Anlage benützen darf, was auch die Außenanlage, rund um das Gebäude umfasst.

Der Kl war bekannt, dass eines der Lichtschachtgitter leicht verbogen war und immer wieder, ca einmal jährlich, durch den Hausmeister zurück in die Fassung gelegt werden musste. Dieser führte an diesem Gitter auch Instandhaltungstätigkeiten durch. Wenn es verbogen war, richtete er es wieder ein und legte es zurück in die Fassung.

Sachverhalt und Verlauf der Klage

2019 Kl: Einreichung der Klage auf Schmerzensgeld gegenüber der Eigentümerin (= Beklagte – Bekl)

- ⇨ Begründung: Die Bekl sei verpflichtet, das Lichtschachtgitter so zu montieren, dass es gegen Verschieben oder Verrutschen gesichert ist. Dieser Aufforderung wurde seit 2013 nicht nachgekommen, sodass der Schacht nicht trag- und verkehrssicher abgedeckt wurde.
- ⇨ Gem § 27 Abs 3 Oö BauTG[138] müssen Schächte*, Einbringöffnungen und dergleichen trag- und verkehrssicher abgedeckt werden.*

Die Klage wurde auch im zweiten Rechtsgang vom ErstG mit der Begründung, dass eine Verschraubung nicht erforderlich sei, abgewiesen.

Berufungsgericht: Die Klage wurde abgewiesen, da es sich um einen Lichtschacht abseits des Weges handelte weshalb eine trag- und verkehrssichere Abdeckung im Sinne von § 27 Abs 3 Oö BauTG ausreichte. Die bewusste Herausnahme des Gitters ist als Vandalismus zu qualifizieren und habe keine haftungsbegründende mangelnde Beschaffenheit des Werkes, welcher für den Unfall ursächlich war.

Weiters zielte das Urteil darauf ab, dass die Kl vom Lichtschacht und dem fehlenden Gitter wusste, weshalb sie die Gefahr erkennen und entsprechend angemessen reagieren hätte können.

[137] Verkehrssicherungspflichten des Vermieters bei Lichtschachtgittern, (2023) Wohnrechtliche Blätter 36, 386.

[138] *RIS* - Oö. Bautechnikgesetz 2013 § 27 Abs. 3.

Revision: Die Kl beantragt, ihre Klage vollständig zu akzeptieren, oder wenn dies nicht möglich ist, das Urteil aufzuheben.

Die Bekl ihrerseits beantragt, die Revision abzuweisen.

Urteil:

Die Rev wird als zulässig erachtet, da befunden wird, dass das BerufungsG bei der Bewertung der Verkehrssicherungspflichten einer Fehleinschätzung unterlag.

Die Entscheidungsgründe

Die Kl berief sich auf die dynamische Erhaltungspflicht und dass es der Bekl nicht möglich sei, sich zu exkulpieren.

Insbesondere da dem Hausmeister der Schaden am Lichtschutzgitter bekannt war, hätte dieser Maßnahmen ergreifen müssen, um die Gefahr abzuwenden. Die Handlung des Hausmeisters ist der Bekl gem § 1313a ABGB[139] zurechenbar, unabhängig davon, ob die Eigentümerin von dem Schaden wusste.

In weiterer Folge wurde auf § 1313 ABGB Bezug genommen, welcher besagt, dass der Eigentümer des Gebäudes verpflichtet ist, mit der erforderlichen Sorgfalt vorzugehen, um die Gefahr abzuwenden.

Es besteht zwischen Kl und Bekl ein vertragliches Schuldverhältnis. Der Vertrag sichert der Kl zu, allgemeine Teile der Anlage zu verwenden und zu benutzen. Im Gegenzug ist die Bekl verpflichtet, die Bestandssache in einem brauchbaren Zustand zu erhalten.[140,141]

Ein konsensgemäßer Zustand eines Gebäudes, Bauwerks oder Anlage entbindet nicht von möglichen Maßnahmen, um bestimmte Sicherheitsstandards zum Schutz von Leib und Leben zu ergreifen.[142,143]

Es obliegt dem Verkehrssicherungspflichtigen, bei Anzeichen einer drohenden Gefahr entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um diese zu beseitigen, und diese dürfen keinesfalls ignoriert werden.

Es wird im Urteil angeführt, dass eine durchschnittlich aufmerksame Person, welche die Gefahr erkennen kann, sich selbst schützen kann. Die Kl war sich der Gefahr, welche vom Lichtschacht ausging, bewusst und ist deshalb ihrem Enkel hinterhergelaufen. Ihre Aufmerksamkeit galt dem Enkelkind. Somit ist die augenfällige Gefahrensituation bei

[139] *RIS* - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch § 1313a.
[140] *RIS* - RS0020724 - Rechtssatz - Justiz.
[141] *RIS* - RS0106104 - Rechtssatz - Justiz.
[142] *RIS* - RS0118600 - Rechtssatz - Justiz.
[143] *RIS* - RS0023511 - Rechtssatz - Justiz.

objektiver Betrachtung in diesem Kontext nicht erkennbar, da die Kl ihrem Enkel nacheilte, um diesen vor einem Sturz zu bewahren.

6.3.2. Der Sorgfaltsmaßstab und die risikobasierte Gefahrenanalyse

Hierbei handelt es sich um einen Fall, welcher unter dem Aspekt der Verkehrssicherungspflichten zu bewerten ist. Zur Übersicht findet sich untenstehend die Hilfestellung für den Sorgfaltsmaßstab.

Abbildung 9: Hilfestellung bei der Anlage des Sorgfaltsmaßstab

Lage	Region	**Nutzungsart**	**Personenkreis**	**Baujahr**

Quelle 9: Darstellung der Autorin

Lage und Region sind in diesem Fallbeispiel zu vernachlässigen. Bei der Nutzungsart kann für die Risikoanalyse angemerkt werden, dass es sich um ein Wohngebäude handelt, welches, vor 2013 errichtet wurde. Beim Personenkreis können keine Einschränkungen getroffen werden. In einem Wohngebäude können sich sowohl ältere und hilfsbedürftige Personen als auch Kinder und Heranwachsende aufhalten, welche ortsfremd oder ortskundig sind.

Bei dem Punkt Personenkreis lassen sich keine Personengruppen ausschließen. Es muss davon ausgegangen werden, dass sich nicht nur Personen im Bereich des Wohnhauses aufhalten, die durchschnittlich aufmerksam sind und Gefahren erkennen sowie abwenden können. Es ist ein sehr hoher Sorgfaltsmaßstab anzulegen.[144]

Für diesen Fall bedeutend war, dass die Kl ortskundig und über das schadhafte Gitter informiert war, was wiederum der Auslöser war, dass sie ihrem Enkel hinterherlief, um ihn vor einem Sturz zu bewahren und dabei selbst verunglückte.

Diese Gefahrenstelle hätte der Hausmeister erkennen und dies der Bekl mitteilen müssen, sodass diese in ihrer Verantwortung als Verkehrssicherungspflichtige weitere Maßnahmen hätte veranlassen können. Verkehrssicherungspflichten umfassen Mindestmaßnahmen, welche der Gefahrenabwehr dienlich sind – in einem Rahmen, dass eine durchschnittlich aufmerksame Person die Gefahr erkennen kann.

Das vertragliche Schuldverhältnis zwischen der Kl und der Bekl führte dazu, dass der Vandalismusakt relativiert wurde. Die Bekl hatte der Kl per Mietvertrag die Nutzung der

[144] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.

Allgemeinflächen gestattet. Als ortskundige Person wusste sie über das beschädigte Gitter Bescheid und dass dies gelegentlich entnommen wurde.

Das Baujahr ist deswegen relevant, da es von der Kl eingebracht wurde. Der Unfall ereignete sich 2019, 2013 wurde das Oö BauTG novelliert und die Verpflichtung der Verkehrssicherung eingebracht. Die dynamische Erhaltungspflicht wird im Urteil anhand von Gesetzen diskutiert. Genauere Informationen zum Umgang von Schachtabdeckungen finden sich in der OIB-RL 4 unter Pkt. 4.1.3[145]

Schächte, Ausstiege, Einbringöffnungen und dergleichen müssen trag- und verkehrssicher abgedeckt werden. Abdeckungen in allgemein zugänglichen Bereichen sind, wenn ein unbefugtes Öffnen nicht schon durch bloßes Eigengewicht der Abdeckung ausgeschlossen werden kann, durch andere Maßnahmen (zB Absperreinrichtungen) zu sichern.

Hier wird explizit gefordert, dass Schächte in allgemein zugänglichen Bereichen so gesichert werden müssen, dass die darüber liegenden Gitter nicht ohne weiteres Werkzeug, oder erheblichen Kraftaufwand entfernt werden können.

Die OIB-RL kommen nur für Neubauten zur Anwendung. Auf die oben bezuggenommene Textpassage ist seit 2007 gleichlautend. Im Urteil selbst wurde nicht angemerkt, dass es einen Verstoß gegen den Baubescheid gab, denn das Oö BauTG wurde eingehalten. Die OIB-RL 2011 ist in Oberösterreich mit 1.07.2013 in Kraft getreten.

6.3.3. Die Objektsicherheitsprüfung

Mit einer Szenarien-Bildung zur Risikoanalyse wäre es kaum zu einem Sachverhalt wie dem oben dargestellten gekommen. Dennoch gab es genügend Anhaltspunkte, welche eine dynamische Erhaltungspflicht und Nachrüstung zum Schutz eines Rechtsgutes erforderlich machten.

Bei der Risikoanalyse ist zu berücksichtigen, dass der Personenkreis nicht eingegrenzt werden kann. Es ist nicht auszuschließen, dass sich eine nicht als durchschnittlich aufmerksam zu qualifizierende Person in diesem Bereich aufhält. Es ist zu unterstellen, dass eine solche Person nicht imstande ist, die Gefahr zu erkennen und diesem Gefahrenfeld auszuweichen. Es könnte sich um Kinder oder geistig beeinträchtigte Personen handeln. Bei diesem Szenario wäre eine Maßnahme zur Gefahrenabwehr erforderlich gewesen.

Durch das Szenario lässt sich ableiten, dass diese Gefahr für ortskundige und ortsfremde Personen gleichermaßen bestand.

[145] *OIB*-Richtlinien, 2023.

Unabhängig von sich ändernden Gesetzen hätte dem Hausmeister auffallen können, dass eine Gefahrenstelle durch den Lichtschacht gegeben ist.

Die Eigentümerin hat sich darüber zu informieren und zu vergewissern, ob von ihrem Objekt eine Gefahr für andere ausgeht. Diese Regelung findet sich in § 1319 ABGB. Die Handlung bzw das Unterlassen des Hausmeisters ist der Eigentümerin zuzurechnen.[146] Entsprechend der Erfüllungshaftung gem § 1313a ABGB sind drei Personen involviert: der Geschäftsherr (die Eigentümerin), der Gehilfe (der Hausmeister) und eine dritte Person (die Klägerin). Der Gehilfe ist mit fremden Interessen betraut, welche im Umfang seiner Tätigkeit klar geregelt sind. Der Hausmeister war mit Instandhaltungstätigkeiten beauftragt. Die Eigentümerin hatte einen Vertrag mit dem Hausmeister mit Schutzwirkung zugunsten Dritter. Der Hausmeister kam seiner vertraglichen Tätigkeit nicht nach und hat gegen die Instandsetzungspflicht verstoßen. Die Eigentümerin ist nicht verpflichtet das Verhalten des Hausmeisters zu kontrollieren, nur bei der Auswahl des Gehilfen muss sie sorgfältig agieren.[147]

Aus dem Urteil geht hervor, dass 2017 eine Fachfirma mit einer Objektsicherheitsbegehung beauftragt wurde, aber dass es keine Hinweise gab, dass von den Lichtschachtgittern eine Gefährlichkeit ausging. Vielmehr wurde dem Hausmeister angerechnet, dass dieser im Umfang seiner Instandhaltungsmaßnahmen keine Handlung setzte.

Der Unfall ereignete sich 2019, die Überprüfung der Gebäudesicherheit wurde 2017 durchgeführt. Im OGH-Urteil findet sich kein weiterer Hinweis auf eine Rüge, dass die Gebäudesicherheit 2018 nicht durchgeführt wurde. Es kann nur spekuliert werden, ob eine weitere Objektsicherheitsbegehung den Schadenseintritt abgewendet hätte.

Jedoch hätte eine Auseinandersetzung, seitens des Hausmeisters, mit der ÖNORM B 1300 und den Schutzzielen zu einer Sensibilisierung geführt.

7. Fazit und Beantwortung der Forschungsfrage

Die Notwendigkeit einer Objektsicherheitsprüfung leitet sich nicht aus den ÖNORMEN B 1300/B 1301 ab, sondern ergibt sich aus unterschiedlichen Regelungen im ABGB und geht darüber hinaus, da diese detailreicher ausgestaltet sind.[148] Zentral sind die §§ 1318, 1319, 1319a sowie 1319b ABGB. Diese Normen regeln die Verpflichtung zur

[146] *RIS* - RS0017185 - Rechtssatz - Justiz.
[147] *Huber*, (2023) § 1313a ABGB.
[148] *Riepl*, (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.

Instandhaltung, Nachrüstung und Verkehrssicherung. Die Verantwortlichkeit für ein Gebäude oder Grundstück ist eindeutig geregelt und trifft im Zweifel immer den Eigentümer, der vertraglich bestimmte Pflichten an Dritte übertragen kann.[149]

Grundsätzlich ist ein bescheidmäßig errichtetes Gebäude die Grundlage jeder Objektsicherheitsprüfung und stellt keine Entbindung von etwaigen Verbesserungsarbeiten dar. Der Eigentümer ist in der Verantwortung, sicherheitstechnische Nachrüstungen vorzunehmen, wenn dies zum Schutz Dritter und der Umwelt erforderlich ist. Dies lässt sich unter dem Begriff der dynamischen Erhaltungspflicht subsumieren. Dabei ist bei Möglichkeit auf Verfahren und Erkenntnisse des Stands der Technik zurückzugreifen.

Der Begriff Stand der Technik ist in der Literatur unterschiedlich definiert. In der Judikatur wird der Begriff in verschiedenen Zusammenhängen und nicht stringent im gleichen Verständnis genutzt.

Das Objekt ist immer in seiner Ganzheit zu betrachten. Hierbei hilft der vorgestellte Maßstab der Sorgfaltspflicht, der bei der Abwägung von etwaigen Gefahrenstellen unterstützt. Die Checkliste der ÖNORMEN B 1300/B 1301 dient dazu, bestimmte Aspekte am Objekt und der Umgebung des Gebäudes strukturiert zu betrachten. Durch die Anwendung der ÖNORMEN B 1300/B 1301 wird sich eine Sensibilisierung bei der Bewertung der Gebäudesicherheit einstellen.[150] Besonders relevant bei der Bewertung ist die Miteinbeziehung der Personengruppen, welche unterschiedliche Bedürfnisse und Eigenschaften aufweisen. Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigungen haben objektiv eine andere Wahrnehmung und sind in ihren Handlungsmöglichkeiten eingeschränkt als eine Person mit durchschnittlicher Wahrnehmung.

Entsprechend der Judikatur kann festgehalten werden, dass die objektive Erkennbarkeit der Gefahrenstelle gegeben sein muss.[151] Die Schwierigkeit ist, dass bei zB Kindern ein höherer Maßstab an Sorgfalt anzulegen ist als bei einem Erwachsenen, dem zuzumuten ist, dass dieser Gefahren erkennen und angemessen darauf reagieren kann. Als juristisches Hilfsmittel dient die Maßfigur, welche über durchschnittliche Fähigkeiten verfügt, Gefahren zu erkennen und einzuordnen. Es handelt sich um die Mindestfähigkeit einer durchschnittlichen Person, auf Gefahren angemessen zu reagieren. Wenn der Maßfigur

[149] *Kothbauer*, (2018), Negativweisungen zur Gebäudesicherheit im Wohnungseigentum: RDB Rechtsdatenbank, immolex 2018, 272.
[150] *Wirth, D./Leissner/Wirth, P.*, (2015), Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude“, immolex 2015, 266;
[151] *RIS* - RS0022778 - Rechtssatz - Justiz.

nicht zumutbar ist, eine Gefahr zu erkennen, wird auch dem Eigentümer kein Versäumnis hinsichtlich der Sorgfaltspflicht eingeräumt.[152]

Die Fallbeispiele mit Objekt 1 und 2 verdeutlichen, dass bei der Bewertung einer notwendigen Maßnahme der Kontext entscheidend ist. Beide Gebäude wurden im selben Jahr errichtet und verfügen über die gleichen Ausstattungsmerkmale bezogen auf die Absturzsicherung. Einziger Unterschied besteht in der Nutzung des Gebäudes und dem Personenkreis, welcher sich im Gebäude aufhalten könnte.

Hier wird bewusst die Möglichkeitsform gewählt, da bestimmte Personengruppen nicht ausgeschlossen werden können. Die Wahrscheinlichkeit, dass sich im Objekt 1 Kinder unbeaufsichtigt aufhalten, ist allerdings gering, zu bewerten, solange es nicht zu einer Nutzungsänderung kommt.

In beiden Fällen stellt die Absturzsicherung eine Gefahrenstelle dar, in Objekt 1 ist die Realisierung eines Schadens wesentlich geringer anzunehmen als in Objekt 2. Hier wurde die Methode der risikobasierten Szenario-Analyse angewandt.

In der Arbeit wurde dargelegt, dass die ÖNORM selbst keine rechtsverbindlichen Anweisungen an die Rechtsunterworfenen beinhaltet. Es handelt sich um eine Checkliste, welche sich auf unterschiedliche Gesetzesmaterien bezieht und welche in der ÖNORM grob zusammengefasst sind. Insbesondere umfasst sie allgemeine Pflichten des Eigentümers sowie des Verkehrssicherungspflichtigen und ermöglicht somit einen strukturierten Überblick.

Die ÖNORMEN B 1300/B 1301 bieten eine Anleitung für eine kontrollierte strukturierte Begehung und als Hilfestellung dienen, sich gezielt mit dem Objekt auseinanderzusetzen.

Abschließend ist die Forschungsfrage in den Mittelpunkt zu stellen.

Sind die ÖNORMEN *B 1300/B 1301 geeignete Instrumente für die Erreichung des rechtssicheren Gebäudebetriebs oder ist der rechtssichere Gebäudebetrieb Fiktion?*

Wie bereits im vorhergehenden Absatz erwähnt, bieten die ÖNORMEN B 1300/B 1301 keine Handlungsanweisung, deren Erfüllung automatisch zu einem sicheren Gebäudebetrieb führt. Sie ist ein Werkzeug, um sich strukturiert und über mehrere Jahre hinweg mit dem Gebäude und dem Grundstück auseinanderzusetzen und unter unterschiedlichen Aspekten entsprechend dem Sorgfaltsmaßstab zu betrachten. Es ist keinesfalls ein probates Mittel, Unfälle und Gefahrenstellen allumfassend auszuschalten. Die Krux liegt im Bereich der Eigentümer und deren Vertreter, die Angemessenheit einer

[152] *RIS* - RS0023726 - Rechtssatz - Justiz.

erforderlichen Maßnahme abzuwägen. Kritisch anzumerken sei abschließend noch der Zeitgeist der Sicherheitsgesellschaft, die auf Gehflächen Ballsaal ähnliche Verhältnisse erwartet, und die Eigenverantwortung auf ein Minimum reduziert wird.

Gem dem Fallbeispiel „Der Lichtschacht“ wird im Urteil OGH 2 Ob 155/22s vom 27.09.2022 Bezug auf RS0027447[153] genommen:

Von jedem Fußgänger ist überdies zu verlangen, vor die Füße zu schauen, der einzuschlagenden Wegstrecke Aufmerksamkeit zuzuwenden und einem auftauchenden Hindernis oder einer gefährlichen Stelle nach Möglichkeit auszuweichen.

Aufgrund der Fülle an Rechtsnormen ist ein rechtssicherer Gebäudebetrieb der Ansicht der Autorin nach Fiktion. Im Oö Bautechnikgesetz wird gefordert, dass einerseits die OIB-RL als Stand der Technik für verbindlich erklärt wird. Einerseits findet sich in § 27 Abs 3 Oö BauTG, dass Schächte, Einbringöffnungen und dergleichen trag- und verkehrssicher abgedeckt werden müssen. Im gleichen Gesetz wird unter § 2 Z 25 BauTG auf den Stand der Technik verwiesen und dass dieser durch die OIB-RL voll inhaltlich akzeptiert wird. Konkret wird in der OIB-RL 4[154] unter Pkt 4.1.3. gefordert, dass die Abdeckung so gestaltet sein muss, dass diese nur mit einem Werkzeug bewegt werden kann, entweder auf Grund des Eigengewichts nicht verschiebbar oder durch Verschraubung fixiert. So sind in einem Gesetz zwei konkrete Handlungsanweisungen für einen Fall verankert.

Ähnliche Korrelationen finden sich bei der ÖNORM B 1600 und der OIB-RL 4 2023, welche Angaben zum barrierefreien Bauen beinhalten.

7.1. Ausblick

Für Wien wurden mit der Novellierung der Bauordnung 2023 die Vorgaben für das Bauwerksbuch ausgeweitet. Das Bauwerksbuch enthält Daten über das Gebäude, sowie die Benennung von Bauteilen, welche einer regelmäßigen Überprüfung zu unterziehen sind. Es ist bereits bei der Errichtung festzulegen, wer welche Bauteile in welchem Intervall zu prüfen hat. Für unterschiedliche Bauteile können Professionisten unterschiedlicher Fachrichtungen benannt werden. Die Ergebnisse sind zu dokumentieren. Die Prüfpflichten gehen über jene gesetzliche Vorgaben hinaus und beziehen sich auf sicherheitsrelevante und statisch tragende Bauteile.[155]

[153] *RIS* - RS0027447 - Rechtssatz - Justiz.
[154] Betrifft alle Versionen der OIB RL 4 von 2007 bis 2023
[155] *Vitek, C./Vitek, T.*, (2017), Baurecht.

Eigentümer müssen bis 31.12.2027 für alle Gebäude, die vor dem 01.01.1919 errichtet wurden ein Bauwerksbuch erstellen. Im nächsten Schritt sind bis Ende 2030 Gebäude, welche bis 01.01.1945 errichtet wurden, zu begutachten und ein Bauwerksbuch zu erstellen. In einer weiterführenden Arbeit könnten Synergien zwischen dem Bauwerksbuch und der Objektsicherheitsbegehung beleuchtet und analysiert werden.

8. Abstract

In diesem Text wird der Prozess der Objektbegehung gem der ÖNORMEN B 1300/B 1301 betrachtet. Die Behauptung, dass eine Sicherheitsbegehung immer eine Nachrüstung erfordern muss, ist als falsch zu bezeichnen. Die ÖNORMEN B 1300/B 1301 umfassen eine Checkliste, welche Bauteile eines Gebäudes und dessen technische Einbauten beinhaltet. Diese Elemente sind in der Checkliste mit Prüfintervallen versehen. Einige dieser Prüfintervalle lassen sich aus einschlägigen Gesetzen ableiten und sind klar definiert. Andere, sehr allgemein gehaltene Prüfpflichten stammen zB aus dem ABGB und besagen, dass von einem Bauwerk keine Gefahr für andere ausgehen darf. Das ABGB enthält keine Angaben, in welcher Art und Weise zu dokumentieren ist und wie der Prüfpflicht durchzuführen ist. Hier helfen die ÖNORMEN B 1300/B 1301. Die Normen selbst haben keine bindende Wirkung, wie im Kapitel „Stufenbau der Rechtsordnung“ ersichtlich ist. Die Normen enthalten konkrete Handlungsanweisungen, in welcher Weise und in welchem Intervall bestimmte allgemeine Bauteile zu begutachten sind. Technische Anlagen und Betriebsmittel unterliegen strengeren Regeln und deren Prüf- und Wartungsintervallen sind gesetzlich geregelt.

Die ÖNORMEN B 1300/B 1301 geben vor, wie eine Dokumentation funktionieren kann. Wird eine Sicherheitsbegehung über mehrere Jahre hinweg konsequent durchgeführt, entsteht eine Historie des Gebäudes, welche Aufschluss über allfällige Instandhaltungstätigkeiten gibt und dem Eigentümer eine Übersicht über den baulichen und sicherheitstechnischen Zustand der Immobilie.

Bei dem Begriff rechtssicherer Gebäudebetrieb handelt es sich um einen Terminus, der in der komplexregulierten Realität nicht verwirklichbar ist. Eigentümer und Verkehrssicherungspflichtige müssen sich mit ihren Gebäuden und Bauwerken so weit auseinandersetzen, dass ein erkennbarer baulicher oder sicherheitsrelevanter Mangel beseitigt werden kann, sodass kein Schaden für andere Personen oder die Umwelt entstehen kann.

9. Literaturverzeichnis

Bücher

Dachs (2006), Politik in Österreich: das Handbuch.

Gartner/Kothbauer/Poschalko (2018), Haftung für Gebäudesicherheit.

Vitek/Vitek, Baurecht: alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmen, Kap 8. (aufgerufen am 14.06.2025)

Fachbeiträge

Diesenreither C. (2024), Neue Wurzeln für die Baumhaftung: § 1319b ABGB, ZVR 2024/123.

Fiala C. (2025), Ingerenzprinzip, Lexis Briefings in lexis360.at, (Stand 23.1.2025).

Fiala C. (2025), Verkehrssicherungspflicht (Stand 22.1.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Fidler P., Riss O. (2016), Die schadenersatzrechtliche Einordnung der ÖNORM B 1300 und ihre Bedeutung für die Haftung des Immobilienverwalters. Wohnrechtliche Blätter, 29 (9), 299–313. https://doi.org/10.33196/wobl201609029901.

Habsburg-Lothringen M. (2025), Wegehalterhaftung (Stand 13.2.2025, Lexis Briefings in lexis360.at).

Hochleitner C. (2017), Kapitel: Pflichtenträger und Haftungssphären. In Verkehrssicherungspflichten in Wohnungseigentumsanlagen. Osterreich GmbH Verlag.

Huber in Schwimann/Neumayr (Hrsg) (2023), ABGB Taschenkommentar [6,] § 1313a ABGB.

Kolbitsch-Franz, L., Schima, B. (2024). Praxishandbuch Schadenersatzrecht (1. Aufl.). Linde Verlag Ges.m.b.H. (aufgerufen am 05.05.2025)

Kothbauer Ch. (2018), Negativweisungen zur Gebäudesicherheit im Wohnungseigentum, immolex 2018, 272.

Kothbauer Ch. (2019), Sicherheitstechnische Nachrüstungen im Wohnungseigentum, immolex 2019, 372.

Pesek R. (2016), Keine Modernisierungspflicht des Vermieters aufgrund einer Wertsicherungsvereinbarung, immolex 2016, 278.

Reischauer in Rummel (2004), ABGB3 § 1319a (rdb.at).

Riepl (2016), Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, immolex 2016, 342.

Riss O. (2007), Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG. Wohnrechtliche Blätter, 20(9), 237–243. https://doi.org/10.1007/s00719-007-0859-5.

Sailer (2010), Geltung von ÖNORMEN kraft Handelsbrauchs oder Verkehrssitte / Beweislast für Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik. Juristische Blätter, 132(11), 709–713. https://doi.org/10.1007/s00503-010-2021-y.

Saria G. (2011), Technikklauseln und technische Normen, ZTR 2011, 24.

Saria G. (2009), Zur Gleichsetzung der Technikklauseln mit ÖNORMEN. Baurechtliche Blätter, 12(5), 172–181. https://doi.org/10.1007/s00738-009-0689-y.

Saria G. (2014), Der Stand der Technik, ÖNORMEN und das Mietrecht. Wohnrechtliche Blätter, 27(10), 259–272. https://doi.org/10.33196/wobl201410025901.

Schacherreiter in Kletečka/Schauer (2023), ABGB-ON1.09 § 1315.

Stand der Technik – Regel der Technik – Stand der Wissenschaft, NBL 2019/N2.

Verkehrssicherungspflichten des Vermieters bei Lichtschachtgittern (2023), Wohnrechtliche Blätter, 36(9), 386. https://doi.org/10.33196/wobl202309038601.

Völkel O. (2009), Neues Verständnis der Technikklauseln und ihr Verhältnis zu den technischen Normen.

Wagner E. (2024), Hurra - Ministerialentwurf zur Baumhaftung (endlich) da!, RdU 2024/6.

Weixelbraun-Mohr in *Kletečka/Schauer (2024),* ABGB-ON[1.01] § 1319b.

Weixelbraun-Mohr in Kletečka/Schauer (2024), ABGB-ON1.08 § 1318.

Weixelbraun-Mohr in Kletečka/Schauer (2024), ABGB-ON1.08 § 1319.

Weixelbraun-Mohr in *Kletečka/Schauer (2024),* ABGB-ON[1.08] § 1319a.

Wirth D., Leissner M., Wirth P. (2015), Der ÖNORM B1300-Prüfbericht - das "Pickerl fürs Gebäude", immolex 2015, 266.

Online Quellen

Allgemeines zu Normen; oesterreich.gv.at (Stand 30.07.2024). (aufgerufen am 29.12.2024)

Austrian Standards, Standards mitgestalten; austrian-standards.at. (aufgerufen am 29.12.2024)

Informationen zu Normen; oesterreich.gv.at (Stand 30.07.2024). (aufgerufen am 29.12.2024)

oesterreich.gv.at-Redaktion. Informationen zum Bauen in Österreich (2025).https://www.oesterreich.gv.at/themen/bauen_und_wohnen/bauen.html. (aufgerufen am 10.05.2025)

MA 37-Baupolizei; Nachrüstung von Aufzügen, Oktober.2012. (aufgerufen am 25.12.2024)

Normen-Entwicklung; oesterreich.gv.at. (Stand 30.07.2024). (aufgerufen am 29.12.2024)

OIB-Richtlinie 4 Stand 2023, https://www.oib.or.at/richtlinien/oib-richtlinien-2023/oib-richtlinie-4. (aufgerufen am 28.12.2024)

OIB-Richtlinien 2023, https://www.oib.or.at/de/oib-richtlinien/richtlinien/2023. (aufgerufen am 08.03.2025)

OIB-Richtlinien, https://www.oib.or.at/de. (aufgerufen am 10.05.2025)

ÖNORM B 1300, Austrian Standards, Stand 2018. (aufgerufen am 03.05.2025)

Stufenbau der Rechtsordnung https://richtervereinigung.at/justiz/rechtssystem/stufenbau-der-rechtsordnung/. (aufgerufen am 19.01.2025)

10. Judikaturverzeichnis

OGH 21.04.1998, 11 Os 35/98 - Entscheidungstext - Justiz. (aufgerufen am 28.12.2024).

OGH 22.11.2017, 3 Ob 184/17f - Entscheidungstext - Justiz. (Stand 22.11.2017). (aufgerufen am 01.01.2025).

OGH 24.9.2019, 5 Ob 118/19t, EvBl-LS 2020/22. (aufgerufen am 03.05.2025).

OGH 27.09.2022, 2 Ob 155/22s - Entscheidungstext - Justiz. (aufgerufen am 04.04.2025).

OGH 29.3.2004, 5 Ob 289/03s, immolex 2004/160; rdb.manz.at. (aufgerufen am 28.12.2024).

RIS - Abfallwirtschaftsgesetz 2002 (AWG 2002) - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 29.12.2024 ris.bka.gv.at. (aufgerufen am 29.12.2024).

RIS - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) § 1096 - Bundesrecht konsolidiert. (aufgerufen am 04.05.2025).

RIS - Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) § 1313a - Bundesrecht konsolidiert. (aufgerufen am 04.04.2025).

RIS – Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) § 1319 – Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 30.11.2021 ris.bka.gv.at. (aufgerufen am 29.12.2024).

RIS - Allgemeines Sozialversicherungsgesetz (ASVG) - Bundesrecht konsolidiert. (aufgerufen am 10.05.2025).

RIS - Arbeitsstättenverordnung 1998 (AStV 1998) - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 08.03.2025. (aufgerufen am 08.03.2025).

RIS - Elektroschutzverordnung 2012 (ESV 2012) - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 08.03.2025. (aufgerufen am 08.03.2025).

RIS - Elektrotechnikgesetz 1992 (ETG 1992) - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 08.03.2025. (aufgerufen am 08.03.2025).

RIS - Mietrechtsgesetz (MRG) - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 29.12.2024; ris.bka.gv.at. (aufgerufen am 29.12.2024).

RIS - NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) § 14- Landesrecht konsolidiert Niederösterreich, Fassung vom 04.05.2025. (aufgerufen am 04.05.2025).

RIS - NÖ Bauordnung 2014 § 14, Landesrecht konsolidiert Niederösterreich, Fassung vom 04.05.2025. (aufgerufen am 04.05.2025).

RIS - NÖ Bautechnikverordnung 2014 - Landesrecht konsolidiert Niederösterreich, Fassung vom 28.12.2024 ris.bka.gv.at. (aufgerufen am 28.12.2024).

RIS - Normengesetz 2016 (NormG 2016) - Bundesrecht konsolidiert, Fassung vom 07.09.2024 ris.bka.gv.at. (aufgerufen am 29.12.2024).

RIS - OÖ. Bautechnikgesetz 2013 (Oö. BauTG 2013) § 27 Abs 3- Landesrecht konsolidiert Oberösterreich, Fassung vom 04.02.2025. (aufgerufen am 04.04.2025)

RIS - RS0017185 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 04.04.2025).

RIS - RS0020724 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 04.04.2025).

RIS - RS0022778 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 05.04.2025).

RIS - RS0023442 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 16.06.2024).

RIS - RS0023511 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 04.04.2025).

RIS - RS0023726 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 16.06.2024).

RIS - RS0023801 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 16.06.2024).

RIS - RS0027447 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 05.04.2025).

RIS - RS0030011 - Rechtssatz - Justiz, zuletzt in 8Ob122/22g. (aufgerufen am 01.03.2025).

RIS - RS0030035 - Rechtssatz - Justiz, in 5Ob150/06d. (aufgerufen am 04.05.2025).

RIS - RS0106104 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 04.04.2025).

RIS - RS0118600 - Rechtssatz - Justiz. (aufgerufen am 04.04.2025).

RIS - Strafgesetzbuch (StGB) - Bundesrecht konsolidiert. (aufgerufen am 10.05.2025).

RIS - Wiener Aufzugsgesetz 2006 (WAZG 2006) § 22 - Landesrecht konsolidiert Wien, Fassung vom 30.04.2025 LBGl. Nr. 68/2006. (aufgerufen am 04.05.2025).