

# „Gefahrenquelle“ Bauwerk?

Im Rahmen der „Bauwerkehaftung“ hat der Gebäudebesitzer für Schäden unter bestimmten Voraussetzungen in sehr weitem Umfang einzustehen. Doch wie sieht die Realität aus?

TEXT: HEINRICH LACKNER



MPLAW

**ZUM AUTOR**

**MAG.**

**HEINRICH LACKNER**

ist Juniorpartner bei Müller

Partner Rechtsanwälte

Rockgasse 6, A-1010 Wien

[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)

**D**as Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) sieht in § 1319 eine besondere Haftung für den Besitzer eines Gebäudes vor. Verursachen Teile des Gebäudes durch Einsturz oder Ablösen einen Schaden oder wird jemand dadurch verletzt, so tritt eine verschuldensunabhängige Haftung des Gebäudebesitzers ein. Der Besitzer kann der Haftung nur dann entgehen, wenn er beweist, dass er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet hat. Der Hintergrund dieser verschärften Haftung beruht auf dem Gedanken, dass Gebäude eine besondere Gefahrenquelle darstellen.

## Wer ist aus dem Titel der Bauwerkehaftung verantwortlich?

Nach dem Gesetzeswortlaut ist der „Besitzer“ des Bauwerks (Gebäudes) in der Verantwortung. Es stellt sich somit die Frage, wer im Lichte dieser Regelung als Besitzer gilt. Nach der Rechtsprechung (Rsp) des Obersten Gerichtshofs (OGH) ist derjenige als Besitzer des Gebäudes anzusehen, der in der Lage ist, durch erforderliche Vorkehrungen eine Gefahr des Gebäudes rechtzeitig abzuwenden. Darunter sind also jene Personen zu verstehen, die verpflichtet sind, für die Instandhaltung des Gebäudes auf eigene Rechnung zu sorgen. In erster Linie ist dies natürlich der Eigentümer. Aber Vorsicht: Während der Bauführung, bis zur Übergabe, ist auch der Auftragnehmer (AN) Besitzer und damit nach § 1319 ABGB haftbar. Ebenso wurde bereits entschieden, dass ein aufgestelltes Gerüst als Bauwerk gilt und eine Haftung nach § 1319 ABGB zur Folge haben kann (RIS-Justiz RS0029970).

## Unter welchen Voraussetzungen kommt es zur Haftung?

Zur Haftung kommt es, wenn durch Einsturz oder Ablösen von Teilen eines Gebäudes eine Person verletzt wird oder sonst ein Schaden eintritt. Der „Besitzer“ ist dann zum Ersatz verpflichtet, wenn dafür die mangelhafte Beschaffenheit des Bauwerks ursächlich war. Ob eine mangelhafte Beschaffenheit vorliegt, ist nach objektiven Kriterien zu beurteilen. Hinzu kommt, dass § 1319 ABGB eine Beweislastumkehr anordnet, wonach der Besitzer seine Schuld-

losigkeit nachweisen muss. Somit greift in Fällen, in denen der Besitzer wegen eines Unfalls oder wegen Krankheit die erforderlichen Vorkehrungen nicht treffen konnte, dennoch die Haftung. Zusammenfassend ergibt sich daraus eine verschuldensunabhängige Haftung des Gebäudebesitzers.

## Ist eine Haftungsbefreiung möglich?

Geht man nach dem Wortlaut des Gesetzes, würde schon der bloße Schadenseintritt bedeuten, dass die entsprechende Sorgfalt nicht eingehalten wurde. Ein Freibeweis schiene nahezu unmöglich. Eine so weitreichende Haftung ist aber keineswegs die Intention des Gesetzes. Vielmehr sind vom „Besitzer“ Vorkehrungen zu treffen, die nach der Auffassung des Verkehrs vernünftigerweise erwartet werden können, um eine Haftung auszuschließen. Nach der Rsp maßgeblich sind Schutzvorkehrungen und Kontrollen, die ein sorgfältiger Besitzer getroffen hätte.

In einer jüngsten Entscheidung des OGH (Entscheidung vom 24. September 2019, 5 Ob 118/19t) gelang der Beklagten der Freibeweis. Im Anlassfall löste sich ein Zierstück des Gesimses, stürzte herab und verletzte eine Person, welche gerade unten auf der Straße am Gebäude vorbeiging. Nach Ansicht des OGH setzt die Verletzung der objektiv gebotenen Sorgfaltspflicht die Erkennbarkeit oder die Vorausehbarkeit der Gefahr voraus. Auch eine jährliche Sichtkontrolle hätte, so der OGH, keine Beschädigung oder mangelnde Festigkeit des Zierelements erkennen lassen, sodass kein Anlass für die Beklagte bestand, weitere Maßnahmen zur Verhinderung des Schadens zu setzen. Eine Haftung wurde vom OGH verneint.

## Fazit

§ 1319 ABGB sieht eine verschärfte Haftung für „Besitzer“ eines Bauwerks vor. Um eine Haftung zu vermeiden, müssen im Vorfeld alle erforderlichen Maßnahmen gesetzt werden, um einer Gefahr entgegenzuwirken. Wie eine jüngste Entscheidung zeigt, ist die gebotene Sorgfalt, die vom „Besitzer“ verlangt wird, nur dann verletzt, wenn die Gefahr erkennbar oder voraussehbar war. ■