

# Bauwerkehaftung

## Keine Haftung für herabfallendes Fassadenstück

Der Gebäudebesitzer haftet für Schäden von abgelösten Teilen des Gebäudes aufgrund der Bauwerkehaftung. Dies jedoch nur insoweit, als er Schutzvorkehrungen, die nach der Verkehrsauffassung von ihm verlangt werden, verletz.

Gemäß § 1319 ABGB ist der Besitzer eines Gebäudes zum Ersatz verpflichtet, wenn durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder eines anderen auf einem Grundstück ausgeführten Werkes jemand verletzt oder sonst ein Schaden verursacht wird und wenn der Schaden die Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Werkes ist. Zudem muss der Gebäudebesitzer beweisen, dass er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt aufgewendet hat. Im Vergleich zur allgemeinen Regel, dass im Zweifel die Vermutung gilt, dass ein Schaden ohne Verschulden eines Anderen entstanden ist, ist die Haftung des Gebäudebesitzers daher verschärft.

### Mangelhafte Beschaffenheit und Einsturz oder Ablösung des Gebäudes

Als Voraussetzung für eine allfällige Haftung wird im Gesetz angeführt, dass die Schadenursache eine Folge der mangelhaften Beschaffenheit des Gebäudes ist. Ein Gebäude ist im Sinne des § 1319 ABGB mangelhaft, wenn im Zeitpunkt der Schadensverursachung nicht mehr die zu erwartende Sicherheit von jenem ausgeht. Ob eine mangelhafte Beschaffenheit vorliegt, ist nach objektiven Kriterien zu beurteilen. So ist nicht der im Zeitpunkt der Generalsanierung maßgebliche Stand der Technik heranzuziehen, sondern die im Schadenszeitpunkt gültige ÖNORM. Dass äußere Ereignisse zu dem Mangel hinzutreten und dadurch die Gefahr des Mangels verwirklichen, ändert nichts an der Haftung. So muss ein Gebäude grundsätzlich

so beschaffen sein, dass es vorhersehbaren Witterungseinflüssen, wie zum Beispiel starken Sturmböen, standhält.

### Zum Begriff des Gebäudebesitzers

Es kommt hier nicht auf das Eigentum an der Sache an, sondern der Besitz ist ausschlaggebend. Es ist insofern auf die Verfügungsgewalt über das Gebäude abzustellen, somit auf die Frage, wer Halter des Gebäudes ist. Derjenige, der durch seine Stellung zum Gebäude zur Gefahrenabwehr verpflichtet ist, ist Halter. In diesem Zusammenhang wurde vom Obersten Gerichtshof bereits entschieden, dass bis zur Übergabe an den Bauherrn, der Bauführer als Besitzer im Sinne des § 1319 ABGB anzusehen ist. Ferner ist zu erwähnen, dass bereits ein auf einer Baustelle aufgestelltes Gerüst als Bauwerk gilt.

### Entlastungsbeweis des Gebäudebesitzers

Der Gebäudebesitzer kann sich nur von einer allfälligen Haftung für Schäden, die durch sein Bauwerk entstanden sind, befreien, wenn er nachweisen kann, dass er alle notwendigen Vorkehrungen zur Gefahrenabwehr getroffen hat. Es wird hier bei der Beurteilung der erforderlichen Sorgfalt abermals auf einen objektiven Maßstab abgestellt. Das Maß der Zumutbarkeit geeigneter Vorkehrungen gegen einen möglichen Schadenseintritt richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.

### OGH 24.09.2019, 5 Ob 118/19t

Mit dem Begriff der erforderlichen Sorgfalt setzte sich jüngst auch der OGH auseinander. In diesem Fall löste sich vom Haus der Beklagten ein Zierstück des Gesimses und traf aus ungefähr 15m Höhe die vorbeigehende Klägerin im Kopfbereich. Die Vorinstanzen und auch der OGH wiesen die Klage auf Schadenersatz



*„Bei Gebäuden, die von einer Vielzahl von Menschen betreten werden, sind besonders hohe Anforderungen an die Sorgfaltspflicht des Gebäudebesitzers zu stellen. Dies jedoch nur soweit, als von einem Gebäudebesitzer nur solche Schutzvorkehrungen verlangt werden können, die nach der Verkehrsauffassung und im Einzelfall von ihm zu erwarten sind“ erklärt Dr. Katharina Müller.*

und Feststellung der Haftung für künftige Folgeschäden jedoch ab. Der OGH folgte in seiner Entscheidung der des Berufungsgerichts und vertrat die Auffassung, eine über die Sichtkontrolle hinausgehende Überprüfung der Fassade und der darauf befindlichen Zierelemente sei von der Drittbeklagten nicht zu fordern. Einerseits ergebe sich aus der ÖNORM B 1300 eine derartige Prüfpflicht nicht, andererseits überspanne es die zumutbare Sorgfaltspflicht, würde man ohne irgendwelche Anhaltspunkte für das Bestehen einer Gefahrenquelle von ihr verlangen, eine erst vor zweieinhalb Jahren unstrittig durch befugte Gewerbsleute renovierte Fassade durch Abklopfen sämtlicher Fassadenelemente zu überprüfen. Auch wenn die Beklagte die jährliche Sichtkontrolle nicht durchgeführt hat, ist keine Haftung begründet, da auch in diesem Fall

eine mangelhafte Beschaffenheit nicht erkennbar gewesen wäre.

#### Das Fazit

Bei Gebäuden, die von einer Vielzahl von Menschen betreten werden, sind besonders hohe Anforderungen an die Sorgfaltspflicht des Gebäudebesitzers zu stellen. Dies jedoch nur soweit, als von einem Gebäudebesitzer nur solche Schutzvorkehrungen verlangt werden können, die nach der Verkehrsauffassung und im Einzelfall von ihm zu erwarten sind. Wird jedoch der Gebäudebesitzer schadenersatzpflichtig, beispielsweise infolge von herabfallenden Teilen einer mangelhaft verbauten Dachrinne, ist ein Regress gegen den ausführenden Unternehmer denkbar. Es empfiehlt sich allenfalls ein Hinweis des Ausführenden auf notwendige Schutzvorkehrungen.

#### DDr. Katharina Müller, TEP

Partnerin bei Müller Partner Rechtsanwälte in Wien und Leiterin der Praxisgruppe Baurecht. Ein besonderer



*Wird der Gebäudebesitzer schadenersatzpflichtig, beispielsweise infolge von herabfallenden Teilen einer mangelhaft verbauten Dachrinne, ist ein Regress gegen den ausführenden Unternehmer denkbar.*

Schwerpunkt liegt in der rechtlichen Beratung und Vertretung bei Bau- und Infrastrukturprojekten, im Bau(vertrags)recht und Claimmanagement.

#### Müller Partner Rechtsanwälte

Rockhgasse 6, 1010 Wien  
Tel.: 01/535 8008  
E-Mail: office@mplaw.at  
www.mplaw.at ■

shop.eisenkies.at

**EISENKIES**  
SPENGLERBEDARF

Ein Unternehmen der EISENKIES GRUPPE

