



Der gebotene Erhaltungszustand des Wiener Gründerzeithauses unter besonderer Berücksichtigung der ÖNORM B 1300 – Eine rechtliche und praxisorientierte Betrachtung

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Mag. Thomas N. Malloth, FRICS

Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.

00102994

Wien, 05.04.2018

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAGDALENA HOFHANS-MATCZAK, B.A.**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DER GEBOTENE ERHALTUNGSZUSTAND DES WIENER GRÜNDERZEITHAUSES UNTER BESONDERER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖNORM B 1300 – EINE RECHTLICHE UND PRAXISORIENTIERTE BETRACHTUNG", 118 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 05.04.2018

Unterschrift

Kurzfassung

Das Wiener Gründerzeithaus hat im Laufe der Zeit einen beachtenswerten Wandel vollzogen – von der bloßen Bereitstellung von überwiegend vorhandenen Substandardwohnungen hin zum Angebot an qualitativem Wohnkomfort. Das Wiener Gründerzeithaus in seiner baubewilligten Urform hat sich somit in vielfältiger Weise verändert. Ein Fortschritt, der insbesondere auf unterschiedliche Vorschriften zurückzuführen ist. Doch wieviel Modernisierung ist aus rechtlicher Sicht geboten? In der vorliegenden Masterthese wird der Versuch unternommen sämtliche für die Erhaltung, Verbesserung sowie Nachrüstungsverpflichtung eines Bauwerkes aus der Gründerzeit wesentliche Bestimmungen zusammenzutragen. Es soll ein rechtlicher Überblick über das notwendige Maß an baulicher Verjüngung für ein Wiener Gründerzeithaus gegeben werden. Mit Inkrafttreten der ÖNORM B 1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude“ sollte Eigentümern sowie ihren Stellvertretern ein Instrument zur Seite gestellt werden, um sie bei den jeweils relevanten Prüfpflichten im Rahmen der wiederkehrenden Hausbegehungen zu unterstützen. Die Veröffentlichung der Norm hat jedoch zu einer gewissen Unruhe in der Immobilienbranche geführt, da sich Eigentümer bzw. deren Stellvertreter – mehr als zuvor – bewusst wurden, dass es nicht ausreichend ist, ein Bauwerk im baubewilligten Zustand zu erhalten, sondern dass über den konsensgemäßen Zustand hinaus Adaptierungen erfolgen müssen. Diese Nachrüstungen ergeben sich aus sicherheitstechnischen Notwendigkeiten. Im Zusammenhang mit Letzteren besteht jedoch unter den Betroffenen häufig Unsicherheit darüber welche – insbesondere über den Baukonsens hinausgehende – Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Mit Hilfe einer Umfrage sowie von Expertengesprächen konnte ein aktuelles Stimmungsbild in Hinblick auf Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 und der Umsetzung der erhaltenen Evaluierungsergebnisse eingefangen werden. Aufgrund einer rechtlichen Literaturrecherche wurde eine Zusammenschau der bedeutendsten Bestimmungen – ähnlich einem roten Faden – erstellt, die aufzeigt, welchen Standard das Wiener Gründerzeithaus, vom baubewilligten Konsens ausgehend, heute bestenfalls aufweisen soll und wer für dessen Umsetzung verantwortlich ist. Des Weiteren erfolgte eine Auseinandersetzung mit der Relevanz bestimmter sicherheitstechnischer Vorschriften sowie einer in diesem Zusammenhang möglicherweise bestehenden Überregulierung aufgrund von ergangenen höchstgerichtlichen Urteilen sowie medienwirksamen Schadensereignissen.

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| 1. Einleitung..... | 1 |
| 1.1. Problemstellung..... | 3 |
| 1.2. Zielsetzung und Forschungsfragen..... | 4 |
| 1.3. Aufbau der Arbeit | 5 |
| 2. Der bauliche Konsens als Ausgangsmoment | 8 |
| 2.1. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Förderungen | 10 |
| 2.2. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Mietrecht | 11 |
| 2.3. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Bestimmungen über die Mietzinsbildung..... | 14 |
| 2.4. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Judikatur | 17 |
| 2.5. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Investmententscheidungen .. | 17 |
| 3. Die unterschiedlichen gesetzlichen Bestimmungen in Hinblick auf Erhaltung und Verbesserung | 18 |
| 3.1. Vorschriften gemäß BO für Wien..... | 19 |
| 3.2. Vorschriften gemäß ABGB | 20 |
| 3.3. Vorschriften gemäß MRG..... | 22 |
| 3.4. Vorschriften gemäß WEG..... | 26 |
| 4. Der dynamische Erhaltungsbegriff und seine Bedeutung für eine Nachrüstungsverpflichtung gemäß Stand der Technik..... | 28 |
| 5. Nachrüstungsverpflichtungen infolge von Objektsicherheitsprüfungen..... | 36 |
| 5.1. Gebäudehülle | 38 |
| 5.2. Allgemein genutzte Teile des Gebäudes | 41 |
| 5.3. Außenanlage..... | 45 |
| 5.4. Aufzug..... | 47 |
| 5.5. Haustechnische Anlagen..... | 48 |
| 5.6. Sondereinrichtungen | 51 |
| 5.7. Brandschutz | 52 |
| 6. Die Anwendung der ÖNORM B 1300 in der Praxis..... | 57 |
| 6.1. ÖNORM B 1300 – rechtliche Diskrepanz..... | 57 |
| 6.2. ÖNORM B 1300 – fehlende Verbindlichkeit..... | 59 |
| 6.3. ÖNORM B 1300 – (un)begründete Befürchtung | 63 |
| 6.4. ÖNORM B 1300 – schwindende Eigenverantwortung | 66 |
| 6.5. ÖNORM B 1300 – denkbarer Charakterverlust..... | 67 |
| 6.6. ÖNORM B 1300 – Hausverstand gefordert | 68 |
| 6.7. ÖNORM B 1300 – gesetzliche Disharmonie..... | 72 |
| 6.8. ÖNORM B 1300 – möglicher Verbesserungsbedarf | 74 |
| 7. Die Verantwortungsträger für Maßnahmen der Erhaltung und Verbesserung sowie von Nachrüstungsverpflichtungen | 76 |

| | |
|--|------------|
| 8. Ausblick: Die Entwicklung des Wiener Gründerzeithauses in der Zukunft..... | 86 |
| 9. Zusammenfassung und Beantwortung der Forschungsfragen (conclusio)..... | 89 |
| Literatur- und Quellenverzeichnis | 99 |
| Abkürzungsverzeichnis..... | 109 |
| Abbildungsverzeichnis..... | 111 |
| Diagrammverzeichnis..... | 112 |
| Anhang | 113 |

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Masterthese darauf verzichtet, geschlechtsspezifische Formulierungen zu verwenden. Soweit personenbezogene Bezeichnungen nur in männlicher Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Männer und Frauen in gleicher Weise und sind geschlechtsneutral zu verstehen.

1. Einleitung

Das Wort Immobilie hat seine Wurzel im lateinischen Wort „immobilia“, das sich mit „unbewegliches Sachgut“ übersetzen lässt. Unter den Begriff Immobilie werden Grundstücke samt dazugehörigen Gebäuden subsumiert. (vergleiche (vgl.) *Duden* 2018)

„Unbeweglich“ ist nicht nur die hergeleitete Bedeutung des Wortes Immobilie, sondern auch eine Eigenschaft, die Gebäuden allgemein gerne zugeschrieben wird. Die durchschnittliche Wahrnehmung ist schließlich, dass ein Haus eine starre und nicht wandelbare Konstruktion ist, die, einmal auf ihrem Bauplatz errichtet, dort (mehr oder weniger) unverändert für die nächsten Jahre verbleibt beziehungsweise (bzw.) – wie es sich im Falle des Wiener Gründerzeithauses darstellt – sogar weit über hundert Jahre bestehen bleibt. In der Tat bleibt ein Eigentümer in Hinblick auf die einmal getroffene Standortwahl gebunden, weil es im Regelfall untunlich ist, ein Bauwerk – außer es handelt sich um den Sonderfall eines Superädifikates – an eine andere Stelle zu transferieren.

Des Weiteren wird das Attribut der „Unbeweglichkeit“ einer Immobilie zeitweise durch die eine oder andere politische Diskussion verstärkt, in welchen regelmäßig betont wird, dass ein Gebäude binnen eines bestimmten Zeitablaufes ab Errichtung refinanziert ist. Es entsteht dadurch der Eindruck, dass über die restliche Nutzungsdauer eines Objektes keinerlei Aufwendungen mehr zu tätigen sind.

Bei näherer Auseinandersetzung mit dem Wirtschaftsgut Immobilie besteht jedoch kein Zweifel, dass diese ihren Namen lediglich ihrer Zweckbestimmung dauerhaft an ein und demselben Ort zu verbleiben verdankt, denn in Wahrheit sind Gebäude einem steten Wandel unterworfen und somit in ihrem Wesen „mobiler“ als es ihr Name vermuten lässt. Gerade das Wiener Gründerzeithaus ist ein schönes Beispiel dafür, welche Entwicklung und Veränderung eine Immobilie ab Erbauung bis zum heutigen Tag durchlaufen kann.

Die Gebäudesubstanz des Wiener Gründerzeithauses stammt aus den Jahren 1870 bis 1917. Charakteristisch für diesen Gebäudebestand waren damals überwiegend kleine sowie mangelhaft ausgestattete (der heutigen Kategorie D entsprechende) Wohnungen. (vgl. *Karaushek/Strafella* 2014, Seite (S.) 70) Es entsteht der wohl berechtigte Eindruck, dass zur damaligen Zeit die Immobilie, insbesondere die überwiegend bestehenden Substandardwohnungen, vordergründig der Deckung des Wohnbedürfnisses gedient haben und der Quantität der Vorrang vor der Qualität gegeben wurde.

Auf diesen Umstand kann zurückgeführt werden, dass heute in Wohnumgebungen mit einem überdurchschnittlichen Vorkommen von zuvor beschriebenem Gebäudetypus – also den sogenannten Gründerzeitvierteln – kein Lagezuschlag dem Richtwert zugerechnet werden darf, da es sich hierbei per gesetzlicher Definition des Paragraphen (§) 2 Absatz (Abs) 3 Richtwertgesetz (RichtWG) lediglich um eine durchschnittliche Lage handelt (vgl. *Karuschek/Strafella* 2014, S. 70). Hier wird jedoch an einem historischen Faktum festgehalten und es werden nicht die aktuellen Gegebenheiten bezüglich Wohnqualität berücksichtigt. Althausanierungen sowie Revitalisierungen haben dazu geführt, dass sich gewisse Gründerzeitviertel mittlerweile zu nachgefragten Trendgebieten entwickelt haben, in welchen Substandardwohnungen vergeblich gesucht werden müssen. (vgl. *Kothbauer* 2015a, S. 2) Fakt ist, dass kleine Wohneinheiten mit Gangtoilette sowie fehlender Wasserentnahmestelle im Wohnungsverband großteils ein Relikt vergangener Tage sind. Bereits 2016 wiesen 93 Prozent (%) aller Wohnungen Ausstattungsmerkmale der Kategorie A auf (vgl. *Statistik Austria* 2017, S. 12).

Die Bestandobjekte eines Gründerzeithauses erlebten somit in der Vergangenheit ganz beachtliche Veränderungen – den Wandel von der im Mietrecht als Ausstattungskategorie D bezeichneten Wohnung hin zu Kategorie A. Die Quantität rückte zu Gunsten der Wohnqualität in den Hintergrund. Eine Wohnung dient heute längst nicht mehr ausschließlich dem einzigen Zweck das Grundbedürfnis „Wohnen“ zu stillen, vielmehr übernimmt sie in heutiger Zeit vielerlei Funktionen – vom Rückzugsort bis hin zur persönlichen Verwirklichung. In einer Studie des Market Institutes Linz, die sich mit den Wünschen und Sehnsüchten der Österreicher beschäftigte, rangiert „Schön Wohnen“ in der Hitliste auf Platz 5 nach Familie, Gesundheit, Erfolg und Freunde (vgl. *Malloth* 2013d, S. 39).

Aber auch außerhalb der Bestandobjekte vollzogen die Immobilien aus der Gründerzeit eine beachtliche Evolution über mehrere Etappen: von bloßem Besitzen eines Vermögenswertes über ihre Werterhaltung hin zur Wertsteigerung und Veredelung. In diesem Zusammenhang erfuhren auch die mietrechtlich geprägten Begrifflichkeiten Erhaltung sowie Verbesserung regelmäßig eine neue Bedeutung bzw. die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen mussten wiederholt in adäquater Weise ausgelegt werden. Gleichzeitig kam es allmählich zur Herausbildung eines Bewusstseins für die Notwendigkeit von unterschiedlichen – insbesondere auch über den ursprünglichen bautechnischen Konsens hinausgehenden – baulichen Maßnahmen.

Abschließend kann noch festgehalten werden, dass die Entwicklung der Wohnkultur erfahrungsgemäß mit einem eventuellen wirtschaftlichen Aufschwung und generell dem Fortschritt der Gesellschaft korreliert. Das Gründerzeithaus hat sich so über die Jahre konstant den jeweiligen Gegebenheiten der Zeit angepasst. Der Anspruch, der heute an das Wohnen gestellt wird, wurzelt somit in einer derzeit sicherlich vorherrschenden Wohlstandsgesellschaft, in welcher die Nachfrage nicht nur nach Notwendigem (einfachste Grundbedürfnisse), sondern eben auch nach Entbehrlichem (besondere Wünsche) gegeben ist.

1.1. Problemstellung

Das Wiener Gründerzeithaus entwickelte sich über mehr als hundert Jahre – wie zuvor beschrieben – weg von der bloßen Bereitstellung von überwiegend vorhandenen Substandardwohnungen hin zum Angebot an qualitativem Wohnkomfort. Dieser Wandel erfolgte aus unterschiedlichen Beweggründen: Einerseits war und ist sicherlich der Wunsch des Eigentümers nach Wertsteigerung sowie Wettbewerbsfähigkeit seiner Immobilie am Markt ein entscheidender Motivator für die Vornahme von unterschiedlichen baulichen Maßnahmen, die zur Weiterentwicklung des ursprünglichen Konsenses führen, andererseits hat auch der Gesetzgeber das Nötige dazu beigetragen, dass Gebäude nicht in einem Status quo verharren. Im Zusammenhang mit Letzterem besteht jedoch die Problematik, der sich heutzutage die Eigentümer bzw. ihre beauftragten Stellvertreter häufig gegenübersehen, da Ungewissheit darüber besteht, in welchem Ausmaß Erhaltungsarbeiten bzw. welche Maßnahmen konkret durchgeführt werden müssen. Weiters stellt sich regelmäßig die Frage, welche über den baulichen Konsens des gründerzeitlichen Hauses hinausgehenden Nachrüstungsverpflichtungen tatsächlich vorgenommen werden müssen.

Die zuvor erwähnte Unsicherheit von Eigentümern bzw. ihren Vertretungsorganen wird zusätzlich dadurch verstärkt, dass sich die relevanten Vorschriften nicht nur aus dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch (ABGB), dem Mietrechtsgesetz (MRG) bzw. dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ableiten lassen, sondern dass darüber hinaus zum Beispiel (z. B.) im Falle des Wiener Gründerzeithauses auch die Bauordnung (BO) für Wien sowie die unterschiedlichen Richtlinien des Österreichischen Institutes für Bautechnik (OIB) konsultiert werden müssen. Ferner sind auch eine Reihe an veröffentlichten Verordnungen und ÖNORMEN nicht außer Acht zu lassen. Zu guter Letzt sind korrekte Verhaltensweisen in Hinblick auf die

Erhaltung, Verbesserung und Nachrüstungsverpflichtung unmittelbar, wie auch mittelbar, aus unterschiedlichen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes (OGH) abzuleiten und umzusetzen.

Trotz dieser subjektiv empfundenen Überregulierung und dem Vorhandensein von unzähligen Vorschriften in Bezug auf Erhaltung, Verbesserung sowie Nachrüstungsverpflichtungen einer Immobilie, kommt es aber dennoch immer wieder zu einer Konfrontation mit Graubereichen, welche viel Spielraum für Interpretation zulassen und Konfliktpotential beinhalten.

Mit Veröffentlichung der ÖNORM B 1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude“ im Jahr 2012 sollte den Eigentümern bzw. ihren beauftragten Vertretern ein Rüstzeug für jene Prüfpflichten geboten werden, die sie im Zuge einer Hausbegehung treffen. Tatsächlich aber führte dieses Instrument zu neuerlichen Fragen und verstärkte das vorherrschende Unsicherheitsgefühl in der Immobilienbranche.

1.2. Zielsetzung und Forschungsfragen

Die gegenständliche Arbeit zielt darauf ab, sämtliche für die Erhaltung, Verbesserung sowie notwendige Nachrüstung eines Wiener Gründerzeithauses wesentliche Vorschriften zusammenzutragen und diese auf ihre Relevanz zu prüfen. Es wird der Versuch unternommen Eigentümern bzw. deren beauftragten Stellvertretern aufzuzeigen, welches Maß an baulicher Verjüngung für ein Gebäude der Gründerzeit aus rechtlicher Sicht geboten ist. Idealerweise soll durch eine Zusammenschau der bedeutendsten Bestimmungen ein roter Faden erstellt werden, der aufzeigt, welchen Standard das Wiener Gründerzeithaus, vom baubewilligten Konsens ausgehend, heute – gleichsam eines Gründerzeithauses 2.0 – bestenfalls aufweisen sollte. Es soll beleuchtet werden, wer Verantwortungsträger für die Beauftragung sowie Umsetzung der notwendigen Maßnahmen ist, wobei ein besonderes Augenmerk auf die ÖNORM B 1300 und die sich daraus ergebenden Erhaltungs- sowie Nachrüstungsarbeiten gelegt werden soll. Abschließend wird außerdem die Relevanz jener gesetzlicher Bestimmungen betrachtet, die über die bloße Erhaltung des Altbestandes hinausgehen.

Für die vorliegende Masterthese ergeben sich daher folgende Forschungsfragen:

- Wieviel Erhaltung, Verbesserung sowie Nachrüstungsverpflichtung ist aus rechtlicher Sicht für das klassische Wiener Gründerzeithaus notwendig und wer haftet für deren Umsetzung?
- Wie verhält es sich aktuell mit der Durchführung der gebotenen Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude“ und der Umsetzung der daraus resultierenden baulichen Maßnahmen?
- Sind die durch Vorschriften angeordneten Erhaltungs- sowie Verbesserungsmaßnahmen bzw. Nachrüstungsverpflichtungen zweckmäßig oder liegt eine Überreglementierung vor?

1.3. Aufbau der Arbeit

Aufbauend auf das zuvor erwähnte Ziel der Arbeit und die daraus ableitbaren Forschungsfragen ergibt sich für die gegenständliche Masterthese nach Kapitel eins nachfolgende Struktur des Inhaltes:

2. Der bauliche Konsens als Ausgangsmoment

In diesem Kapitel wird grundsätzlich der Begriff baulicher Konsens erklärt. Des Weiteren erfolgt eine Erörterung, wie es heute um den baulichen Konsens bei Wiener Gründerzeithäusern bestellt ist und wie sich dieser im Laufe der Zeit gewandelt hat. Es wird der Grundstein für die im weiteren Verlauf beabsichtigte Auseinandersetzung mit der Thematik Stand der Technik gelegt.

3. Die unterschiedlichen gesetzlichen Bestimmungen in Hinblick auf Erhaltung und Verbesserung

Im nächsten Schritt werden die einzelnen bau- sowie wohnrechtlichen Bestimmungen betreffend Erhaltung sowie Verbesserung eines Altbaus zusammengetragen und hinsichtlich ihrer Bedeutung interpretiert.

4. Der dynamische Erhaltungsbegriff und seine Bedeutung für eine Nachrüstungsverpflichtung gemäß Stand der Technik

Dieser Abschnitt beschäftigt sich mit der gesetzlichen Anordnung der Vornahme von Erhaltungsarbeiten im „jeweils ortsüblichen Standard“ und den sich daraus ergebenden Ansprüchen an die Erhaltung bzw. an die gebotenen Nachrüstungsarbeiten. Ferner wird die Bedeutung des sogenannten elastischen

Erhaltungsbegriffes für den in der Rechtsprechung geltenden Haftungsmaßstab Stand der Technik herausgearbeitet.

5. Nachrüstungsverpflichtungen infolge von Objektsicherheitsprüfungen

Das vorangehende Kapitel leitet fließend in die Materie rund um das aktuelle Thema der über den Baukonsens hinausgehenden gebotenen Nachrüstungsverpflichtung eines Gründerzeithauses über. Anhand von bereits durchgeführten Evaluierungen gemäß ÖNORM B 1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude“ sollen häufig beanstandete Sachverhalte bei Gründerzeithäusern mit geltenden Vorschriften erklärt und deren Relevanz mit ausgewählten OGH-Entscheidungen bzw. Medienberichten unterstrichen werden.

6. Die Anwendung der ÖNORM B 1300 in der Praxis

Im Anschluss an die Auseinandersetzung mit der Thematik der Nachrüstungsverpflichtung gemäß ÖNORM B 1300 im Generellen wird in diesem Abschnitt – basierend auf den im Vorfeld geführten Expertengesprächen sowie der Auswertung einer im Zuge der Masterthese erstellten Umfrage – das Augenmerk auf die sich aus der Anwendung der ÖNORM B 1300 ergebenden Herausforderungen, den Umgang mit Objektsicherheitsprüfungen im Allgemeinen und die Umsetzung der daraus abzuleitenden Evaluierungsergebnisse, gelegt.

7. Die Verantwortungsträger für Maßnahmen der Erhaltung und Verbesserung sowie von Nachrüstungsverpflichtungen

Im Zusammenhang mit gebotenen baulichen Maßnahmen stellt sich häufig die Frage nach der Verantwortung für die Übernahme der Beauftragung. Ferner wird auf jenes Spannungsfeld näher eingegangen, in welchem sich von Eigentümern beauftragte Stellvertreter in Hinblick auf die Durchführung von gebotenen Arbeiten regelmäßig befinden. Außerdem soll erörtert werden, ob sich das absolute Eigentumsrecht mit der Durchgriffsmöglichkeit des Verwalters im Rahmen der ordentlichen Verwaltung vereinbaren lässt oder ob hier eine gewisse Widersprüchlichkeit besteht.

8. Ausblick: Die Entwicklung des Wiener Gründerzeithauses in der Zukunft

Das letzte Kapitel wagt einen Blick in die Zukunft und umreißt kurz rechtliche Themenfelder, mit welchen Eigentümer sowie deren Stellvertreter in nächster Zeit konfrontiert und die neuerlich einen Wandel im Bereich des Altbaus herbeiführen werden.

9. Zusammenfassung und Beantwortung der Forschungsfragen (conclusio)
Schlussendlich werden die aus der gegenständlichen Arbeit gewonnenen Erkenntnisse zusammengefasst und darauf aufbauend die Forschungsfragen beantwortet.

Abbildung 1: Entwicklung des baubewilligten Konsenses zum gebotenen Erhaltungszustand



Quelle: Eigene Darstellung

An dieser Stelle ist auf die Masterthese „Das Gründerzeithaus 2.0 – Technische und wirtschaftliche Herausforderungen gebotener sowie freiwilliger Anpassungen an aktuelle Standards“ von Ing. Helmut Junker, B.A. hinzuweisen, in welcher neben den technischen auch die wirtschaftlichen Konsequenzen der Erhaltung und Verbesserung eines Wiener Gründerzeithauses sowie der über den baulichen Konsens hinausgehenden Nachrüstungsverpflichtungen betrachtet werden.

2. Der bauliche Konsens als Ausgangsmoment

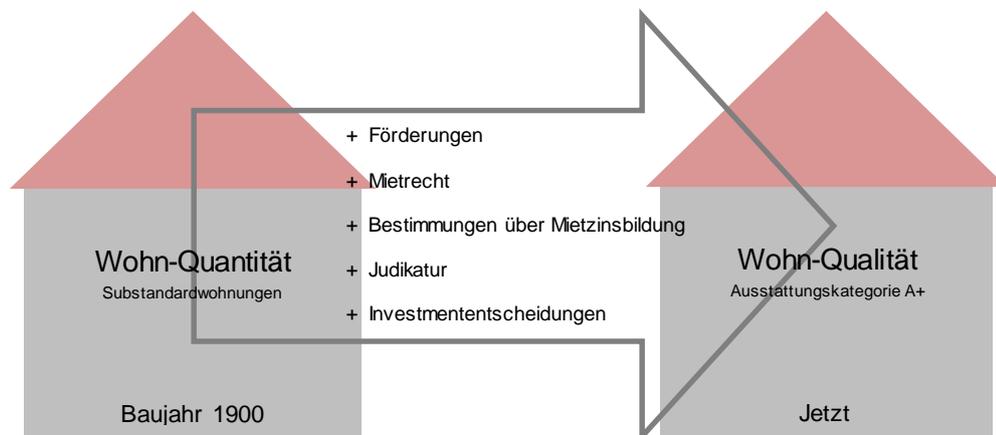
Unter Konsens wird der rechtmäßige Bestand eines Bauwerkes verstanden. Ein solcher ist dann gegeben, wenn die Bauführung wie auch der Zustand des Gebäudes keinerlei Abweichungen von der erteilten Baubewilligung (im Sinne der Baupläne und des Bescheides) aufweisen. Des Weiteren zeichnet sich das konsensgemäße Objekt dadurch aus, dass es ein bestimmtes Maß an Sicherheitsniveaus, z. B. statische Erfordernisse, Brandschutz, et cetera (etc.), aufweist. Diese Sicherheitsniveaus hängen von der jeweiligen Baubewilligung ab und stellen auf den zur damaligen Zeit geltenden Stand der Technik ab – dabei sind jedoch stets die landesrechtlichen Vorschriften zu beachten, da abweichendes gelten kann. (vgl. Pkt. 3.1 OIB-Richtlinie (RL) 1 Leitfaden, S. 3) Die Errichtung eines Bauwerkes gemäß Konsens liegt somit dann vor, wenn den zum Errichtungszeitpunkt gültigen baurechtlichen Vorschriften, auf welche sich auch die seinerzeitige Baubewilligung stützt, bei der Gebäudeerbauung entsprochen wurde (vgl. *Gartner et alii (et al.)* 2017a, S. 4). So ist grundsätzlich bei einem vor längerer Zeit gemäß seines bewilligten Konsenses errichteten Gebäude jener Zustand nicht als Mangel zu qualifizieren, der nicht den aktuell geltenden Gesetzesbestimmungen bzw. dem Stand der Technik entspricht (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 4 folgende (f.)). Für den Fall, dass in den baubehördlichen Akten keine Anhaltspunkte darüber vorzufinden sind, dass seinerzeit eine konkrete Baubewilligung erlassen wurde, gilt in Hinblick auf den Altbestand, dass prinzipiell von einem rechtmäßigen Bestand auszugehen ist, es sei denn, ein gegenteiliger Beweis kann erbracht werden. Sind somit bei einem Gebäude, das bereits über mehrere Jahrzehnte besteht, die entsprechenden baubehördlichen Unterlagen über seine Bewilligung nicht mehr existent und sprechen auch sonst keinerlei Gründe gegen einen rechtmäßigen Bestand, so liegt ein sogenannter „vermuteter Konsens“ vor, das heißt (d. h.), dass das gegenständliche Gebäude konform mit den ehemals geltenden gesetzlichen Bestimmungen gemäß einer zu jener Zeit erteilten Bewilligung erbaut wurde. (vgl. *Geuder/Fuchs* 2014, § 129 S. 59f.) Eine solche Vermutung kann nur bei solchen Baulichkeiten vorgenommen werden, deren Errichtungsjahr derart weit in der Vergangenheit liegt, dass eventuelle Aufzeichnungen nicht einmal in ordnungsgemäß geführten Archiven bestehen können (vgl. Verwaltungsgerichtshof (VwGH) 2001, S. 5).

Das Gründerzeithaus stellt eine besondere Gebäudeart dar. Das Wiener Stadtbild zeichnet sich durch die Existenz von ungefähr 35.000 Gebäuden aus, die dem

Typus Gründerzeithaus (Bausubstanz vor 1914) zuzurechnen sind. Jedes dritte Wohngebäude in Wien kann somit dieser Kategorie zugerechnet werden und jede vierte Wohnung ist in einem gründerzeitlichen Gebäude gelegen. (vgl. *Hrabal Architektur*, ohne Jahr (o. J.))

Das Gründerzeithaus zeichnete sich zur damaligen Zeit überwiegend durch fünf Stockwerke sowie kleine Wohnungen in einer Größenordnung von 30 bis 40 Quadratmetern (m²) und Toiletten am Gang aus (vgl. *Weber* 1989, S. 97). Gründerzeithäuser, die noch zur Gänze in ihrem inneren sowie äußeren Erscheinungsbild ihrer Urform im Sinne des baubewilligten Konsens entsprechen, sind heutzutage erfahrungsgemäß nicht mehr anzutreffen, denn jedes gründerzeitliche Gebäude hat sich im Verlauf der letzten 100 Jahre und mehr auf unterschiedliche Weise fortentwickelt. Anzumerken ist, dass das Gründerzeithaus insbesondere Änderungen in Hinblick auf den Standard der Wohnqualität erfahren hat, während es hinsichtlich Art und Form nur dezente Abweichungen vom ursprünglichen Zustand aufweist (vgl. *Poschalko* 2017).

Abbildung 2: Überblick der für die Fortentwicklung maßgeblichen Impulse



Quelle: Eigene Darstellung

Der Wandel vollzog sich auf Grundlage verschiedener ausschlaggebender Momente. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die wichtigsten Motoren für die Weiterentwicklung des gründerzeitlichen Wohnhauses Förderungen, Mietrecht, Bestimmungen über die Mietzinsbildung, Judikatur sowie Investmententscheidungen waren. Nachfolgend werden ebendiese Aspekte näher erläutert:

2.1. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Förderungen

Das Wohnungsverbesserungsgesetz im Jahr 1969 markierte einen positiven Wendepunkt in der Stadtentwicklung und bewirkte, dass viele Wohnungen im Standard verbessert wurden (vgl. *Malloth* 2013d, S. 38), denn das Wohnungsverbesserungsgesetz war gleichsam das auslösende Moment für das Schwinden der minderwertigen Kleinwohnungen. Mit Hilfe dieses Gesetzes wurde dem Mieter die Möglichkeit geboten – auch ohne die Zustimmung des Vermieters – geförderte Modernisierungsmaßnahmen in seinem Objekt durchzuführen. Bedauerlicherweise stellte dieses Instrument lediglich auf die Verbesserung einzelner Wohnungen und nicht auf das gesamte Mietwohnhaus ab. Dieses führte somit zu jenem Kontrast, dass modernisierte Wohneinheiten innerhalb von Gebäuden mit sehr schlechtem Erhaltungszustand vorzufinden waren. (vgl. *Weber* 1989, S. 97) Anzumerken ist, dass mit Hilfe des Wohnungsverbesserungsgesetzes ungefähr 150.000 Wohnungen mieterseitig einer geförderten Verbesserung zugeführt werden konnten (vgl. *Förster* 1989, S. 105). Voraussetzung für die Inanspruchnahme einer Förderung gemäß Wohnungsverbesserungsgesetz war ein Baujahr vor 1948 und eine Wohnungsgröße unter 150 m², wobei Substandardwohnungen vorrangig behandelt wurden. Gefördert wurden Verbesserungen wie z. B. Wohnungszusammenlegungen, Arbeiten an den sanitären Anlagen etc. Jedem Mieter kam das Recht zu, einen Antrag auf Gewährung einer Förderung für Modernisierungsmaßnahmen innerhalb seines Objektes zu stellen. (vgl. *Doytchinov* 2010, S. 13) Die Förderung erfolgte anfänglich durch Annuitätzuschüsse, in weiterer Folge durch Bürgschaften und ab 1975 in Form einer Wohnbeihilfe (vgl. *Amann/Oberhuber* 2016, S. 1005).

Einen weiteren Umbruch in der Stadterneuerung stellte sodann das Wohnbauförderungs- und Wohnhaussanierungsgesetz aus dem Jahr 1984 dar (vgl. *Malloth* 2013d, S. 38). Dieses hatte nicht nur die Verbesserung von Wohnobjekten, sondern auch die Erneuerung des gesamten Wohnhauses zum Regelungsinhalt (vgl. *Weber* 1989, S. 97). Die Höhe dieser Förderung korrelierte mit dem vorhandenen Ausstattungsgrad des Wohnhauses. Auf diese Weise kamen die öffentlichen Gelder jenen Gebäuden zugute, die einen besonders schlechten Erhaltungszustand aufwiesen. Die privaten Hauseigentümer reagierten äußerst positiv auf die bestehenden Förderungsmöglichkeiten und entschieden sich insbesondere für die Variante der „Sockelsanierung“. (vgl. *Förster* 1989, S. 105f.)

Die Förderung erging in Form von Annuitätenzuschüssen, Einmalzuschüssen und Förderungsdarlehen (vgl. *Amann/Oberhuber* 2016, S. 1006).

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass Stadtentwicklung und Sanierung stets zwei Seiten einer Medaille bergen: einerseits kommt es zu „Wohnraumvernichtung“ und Quantitäten werden eingebüßt, andererseits wird gleichzeitig qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen (vgl. *Malloth* 2013a, S. 409).

2.2. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Mietrecht

Neben den förderrechtlichen Bestimmungen haben auch die mietrechtlichen Vorschriften einen wesentlichen Beitrag im Bereich der Weiterentwicklung des Gründerzeithauses geleistet.

Zu den wesentlichen Gesetzen in diesem Zusammenhang zählen sicherlich § 3 MRG „Erhaltung“ sowie § 4 MRG „Nützliche Verbesserung durch bautechnische Maßnahmen“. Auf beide Paragraphen wird im dritten Kapitel der gegenständlichen Masterthese noch detailliert eingegangen.

Des Weiteren ist § 5 MRG „Nützliche Verbesserung durch Vereinigung von Wohnungen“ zu nennen, denn mit dieser gesetzlichen Bestimmung beabsichtigte der Gesetzgeber einen Rückgang der Substandardwohnungen in den Mietwohnhäusern zu bewirken (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 54). In § 5 Abs 1 MRG wird auf die Zusammenlegung sowie die bauliche Veränderung von Wohnungen – hauptsächlich der Ausstattungskategorie D oder C – abgestellt, die dazu führen, dass sie im Standard angehoben und zu Wohnungen der Ausstattungskategorie C, B oder A werden (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 137). § 5 Abs 2 MRG enthält die sogenannte Anbotsverpflichtung, welche dazu führt, dass bei Freiwerden der Substandardwohnung diese den Mietern der Nachbarwohnungen mit der Absicht der anschließenden Vornahme einer Standardanhebung (Kategorie C) angeboten wird (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 54). Der Mieter einer Kategorie D-Wohnung hat bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen somit das Recht seine freistehende Nachbarwohnung anzumieten, wobei die Nebenwohnung ebenfalls die Ausstattungskategorie D aufweisen muss. Die Zumietung zielt vordergründig darauf ab, dass die Wohnungskategorie zumindest von D auf C angehoben wird, weswegen diese Umgestaltung sowohl baurechtlich als auch bautechnisch durchführbar sein muss. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 137) Es besteht ferner die Möglichkeit im Zuge der Wohnungszusammenlegung auch allgemeine Teile einzubeziehen, wie z. B. die Abtrennung eines Gangteiles und dessen

Vereinigung mit dem restlichen zu schaffenden Wohnungsverband (vgl. *Prader* 2017, S. 139). Die Zusammenlegung darf allerdings nicht zu einer Überschreitung der Nutzfläche von mehr als 90 m² führen und die notwendigen Maßnahmen müssen vom Mieter finanziert werden, welcher nach vollendeten Umbauarbeiten ein Benützungsentgelt in der Höhe des Kategorie C-Satzes zu entrichten hat. Dem Mieter steht das Recht auf Zumietung 30 Tage ab Anbot, z. B. eingeschriebener Brief, des Vermieters zu. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 137) Es erfolgt jedenfalls in Hinblick auf die Zweckmäßigkeit einer eventuellen Wohnungszusammenlegung eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit sowie Zumutbarkeit unter den Gesichtspunkten des Vorhandenseins einer sinnvollen Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes (vgl. *Beer/Vospernik* 2015, S. 52). Im Vordergrund steht stets die Standardanhebung der betreffenden Wohneinheit, jedoch nicht das bloße Zumietungsrecht des Mieters der Nachbarwohnung (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 99). Eine Anbotsverpflichtung besteht nicht für den Fall, wenn der Vermieter selbst eine entsprechende Standardanhebung vornimmt. Auch entfällt die Pflicht dazu bei Fehlen einer Vermietungsabsicht infolge von Selbstnutzung oder Leerstehung. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 137) Unterbleibt eine Annahme des Angebotes durch die von der Anbotsverpflichtung betroffenen Mieter, so ist der Vermieter berechtigt das Bestandsobjekt erneut als Kategorie D-Wohnung zu vermieten. Jedoch hat der Vermieter die Möglichkeit mit dem neuen Mieter zu vereinbaren, dass, sobald die Nachbarwohnung bestandfrei wird, dieser dann eine Standardanhebung (Kategorie C) auf seine Kosten vornimmt und anschließend auch den der besseren Kategorie entsprechenden Mietzins für die gesamte Wohnung entrichtet. Sollte der Bestandnehmer einer solchen Vereinbarung dann nicht Folge leisten, so erfüllt er den Tatbestand des bedeutsamen Kündigungsgrundes im Sinne des (iSd) § 30 Abs 2 Ziffer (Z) 13 MRG. (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 54)

Zur Relevanz der praktischen Umsetzung des § 5 Abs 2 und Abs 3 MRG gibt es eine abweichende Rechtsmeinung: Einerseits wird der Anbotspflicht des Vermieters gerade im Bereich des Wiener Althauses Bedeutung zugemessen (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 137), andererseits besteht die Meinung, dass § 5 Abs 2 und Abs 3 MRG im alltäglichen Geschehen weitgehend nicht existent ist. Es ist sogar davon auszugehen, dass im Rahmen der nächsten größeren Mietrechtsreform diese Bestimmungen nicht mehr in das MRG aufgenommen werden. (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 76f.) Letzteres würde die zuvor angestellte Behauptung, dass heutzutage kaum noch Substandardwohnungen bestehen, unterstreichen.

Als ein weiterer gesetzlicher Impuls für die Veränderung des Wiener Gründerzeithauses ist § 6 MRG „Antrag zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten“ zu erwähnen. Der Vermieter eines Mietwohnhauses im Vollanwendungsbereich ist zur Vornahme von umfassenden Erhaltungs- sowie Verbesserungsarbeiten verpflichtet, die aufgrund ihrer dinglichen Wirkung auch nicht übertragbar sind oder ausgeschlossen werden können. (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 55) Welche Arbeiten konkret in den Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, wird im dritten Kapitel ausführlich erörtert. Bei § 6 MRG handelt es sich um ein Instrument, das dabei behilflich sein soll, bei einem untätigen Vermieter auf Antrag seitens der Gemeinde oder der Mehrheit der Hauptmieter eines Hauses die Vornahme von Erhaltungsarbeiten durchzusetzen (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 73). Die Schlichtungsstelle bzw. das Bezirksgericht zählen zu den verantwortlichen Behörden, die über entsprechende Anträge entscheiden und solche dann auch vollstrecken (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 55). Sind sämtliche Antragsvoraussetzungen erfüllt, hat die zuständige Stelle den Vermieter mit der Durchführung der begehrten Maßnahmen binnen angemessener Frist (höchstens ein Jahr) zu beauftragen (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 143). An die Exekution eines Antrages wird stets die Bestellung eines Zwangsverwalters geknüpft (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 109). Dem Vermieter steht die Möglichkeit zu, den Umstand der Unwirtschaftlichkeit einzuwenden; es sei denn, es handelt sich um privilegierte Erhaltungsarbeiten. Darüber hinaus kann er bei geforderten Verbesserungsarbeiten entgegenhalten, dass notwendige Erhaltungsarbeiten durch die vorhandene Hauptmietzinsreserve gedeckt werden müssen. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 143) Ferner steht dem Vermieter gemeinsam mit der Mehrheit der Mieter zu, dass einem Antrag auf Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten dann widersprochen wird, wenn als Konsequenz des Verfahrens eine Erhöhung des Mietzinses infolge der §§ 18 fortfolgende (ff) MRG unvermeidbar wäre. Das Gericht hat einen solchen Antrag abzulehnen. (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 55) In Hinblick auf die sogenannten privilegierten Arbeiten kommen dem Vermieter hingegen keine Abwehrmechanismen zu. So kann weder der Einwand der Unwirtschaftlichkeit noch ein Widerspruch aufgrund einer Mieterhöhung getätigt werden. (vgl. *Prader* 2017, S. 143)

Hinsichtlich einer Durchführungsverpflichtung des Vermieters von zuvor erläuterten nützlichen Verbesserungen durch Vereinigung von Wohnungen iSd § 5 Abs 1 MRG herrschen in der Rechtslehre kontroverse Ansichten. Auf eine nähere

Auseinandersetzung mit dieser Thematik kann jedoch infolge fehlender Bedeutung in der Praxis verzichtet werden. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 137)

Abschließend ist auf § 30 Abs 2 Z 16 MRG – dem keinerlei praktische Relevanz zugemessen wird – hinzuweisen, der dem Vermieter ein Kündigungsrecht für den Fall einräumt, in welchem sich der Mieter einer Standardanhebung seiner minder ausgestatteten Wohnung entgegenstellt (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 53). Der Sonderfall der Kündigung zur Standardanhebung ist an das Vorliegen bestimmter Voraussetzungen gebunden. So muss zum einen eine Anhebung des Standards überhaupt möglich sein, zum anderen muss es sich um ein Bestandsobjekt handeln, in welchem es an einer Wasserentnahmestelle und/oder an einer Toilette im Wohnungsinnen mangelte. Außerdem muss eine Ersatzbeschaffung gegeben sein. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 524) Eine solche Kündigung stellt stets nur auf die Verbesserung der entsprechenden Wohnung ab, bezieht sich jedoch nicht auf irgendwelche anderen Objekte (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 466). Darüber hinaus ist ein Enteignungsantrag gemäß § 14 Stadterneuerungsgesetz an diese Variante der Kündigung geknüpft (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 53).

2.3. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Bestimmungen über die Mietzinsbildung

Auch die unterschiedlichen Bestimmungen hinsichtlich der Mietzinsbildung haben den einen oder anderen ausschlaggebenden Beitrag zur Entwicklung des Wiener Gründerzeithauses geleistet.

Der Richtwertmietzins entwickelte sich aus dem Kategoriemietzins heraus und trat am 01.03.1994 in Kraft. Ziel war es von den unflexiblen Categoriesätzen Abstand zu nehmen und einen durch den Gesetzgeber regulierten Mietzins zu schaffen, der die Besonderheiten des Marktes wie z. B. Lage, Ausstattung etc. berücksichtigt. Durch die Methode der Zu- und Abschläge kann nun der Eigenheit jeder Wohnstruktur Genüge getan werden, denn jede Wohnung, jedes Gebäude und jedes Wohnumfeld ist individuell und verschiedenartig. (vgl. *Karuschek/Strafella* 2014, S. 36f.) Der Richtwertmietzins wird auf Mietvertragsabschlüsse ab dem 01.03.1994 für Wohnungen der Ausstattungskategorie A, B und C angewendet, außer es handelt sich um Mietverhältnisse, die den angemessenen oder freien Mietzinsbestimmungen unterliegen (vgl. *Gröschl/Schinnagl* 2017, S. 178f.). Dem Richtwertmietzins wird grundsätzlich der sogenannte Richtwert, der in jedem

Bundesland separat erlassen wird, zugrunde gelegt. Der Richtwert für die einzelnen Bundesländer wurde erstmalig vom Bundesministerium für Justiz für eine Geltungswirkung ab dem 01.03.1994 verordnet. Seit der Wohnrechtsnovelle (WRN) 2009 werden die Richtwerte alle zwei Jahre (zuvor jährlich) neu verlautbart und entfalten stets zum 01.04. eines geraden Jahres ihre Wirkung. (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 19)

Mit Ausgestaltung des Richtwertmietzinses wurde der Vermieter angespornt Aufwendungen für Bestandsobjekte zu tätigen. Dies spiegelt sich beispielhaft darin wider, dass bei Vermietung einer Substandardwohnung nach wie vor lediglich der Categoriesatz D (brauchbar oder unbrauchbar) verrechnet werden darf und eine Anhebung der Miete nicht vorgesehen ist. Sollte der Vermieter jedoch eine Standardanhebung der schlecht ausgestatteten Wohnung vornehmen, so steht ihm im Falle einer neuerlichen Vermietung sehr wohl eine Erhöhung des Mietzinses auf den Richtwert zu. (vgl. *Karauschk/Strafella* 2014, S. 37) Mit der Einführung des Richtwertmietzinses waren Eigentümer bereit Investitionen in ihre Häuser zu tätigen, da ihnen die Möglichkeit geboten wurde die Investitionskosten durch erhöhte Miteinnahmen auszugleichen (vgl. *Holzapfel* 2017).

Der Richtwert basiert auf der sogenannten mietrechtlichen Normwohnung iSd § 2 Abs 1 RichtWG. Darunter ist ein Bestandsobjekt mit dem Ausstattungsstandard einer Kategorie A-Wohnung zu verstehen, das in einem ordnungsgemäß erhaltenen Althaus gelegen und von einer durchschnittlichen Lage umgeben ist. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 305) Die mietrechtliche Normwohnung ist ein fiktives Konstrukt und in Wahrheit nicht existent (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 128).

Darüber hinaus spornte die Möglichkeit der Begründung von bestimmten Zuschlägen Vermieter dazu an, in allgemeine Teile des Hauses, z. B. Aufzugseinbau, Schaffung von Fahrradabstellmöglichkeiten etc., zu investieren, was sich wiederum positiv auf die Gebäudesubstanz sowie die Wohnqualität auswirkte (vgl. *Karauschk/Strafella* 2014, S. 37). Die für die Zu- und Abschläge wesentlichen Vergleichskriterien können analog aus dem § 8 Abs 1 WEG über die Bestimmungen zur Nutzwertermittlung abgeleitet werden. Es handelt sich hierbei um Zweckbestimmung der Wohnung, Stockwerkslage, Lage innerhalb des Stockwerkes, über oder unter dem Durchschnitt liegende Ausstattung verglichen mit anderen Teilen der Liegenschaft, sonstige Ausstattung oder Grundrissgestaltung der Wohnung. (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 130) In Hinblick auf die Zu- und Abschläge hat der Richtwertbeirat für Wien Empfehlungen herausgegeben, welche

bei der Bestimmung der korrekten Mietzinshöhe als Hilfestellung dienen können (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 22).

Der für den Lagezuschlag notwendige Indikator der durchschnittlichen Wohnumgebung lässt sich sowohl aus der allgemeinen Verkehrsauffassung als auch aus Erfahrungswerten ableiten (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 306). Zu berücksichtigen ist – wie bereits in der Einleitung erwähnt – dass in Gründerzeitvierteln, also in jenen Wohnumgebungen mit einem überwiegenden Vorkommen einer Gebäudesubstanz aus den Jahren 1870 bis 1917, die zum Errichtungszeitpunkt durch kleine sowie mindere Wohnungen (Ausstattungsstandard D) gekennzeichnet waren, kein Lagezuschlag verrechnet werden darf (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 23). Der Lagezuschlag darf nur dann dem Richtwert hinzugerechnet werden, wenn sich das Gebäude in einer überdurchschnittlichen Lage befindet (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 317).

Als weitere positive Konsequenz des Umstieges von der Kategorie- zur Richtwertmiete war die Tatsache zu sehen, dass die Problematik mit den verbotenen Ablösen, die nur in den seltensten Fällen für Investitionen in das Gebäude verwendet wurden, eingedämmt wurde. Dank des Richtwertgesetzes wird das Geld nun eben in den Kreislauf des Hauses geführt. (vgl. *Holzapfel* 2017)

Eine besondere Form der Umgestaltung erlebte das Wiener Gründerzeithaus durch die zahlreichen Dachbodenausbauten sowie andersgeartete Zubauten. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass der Gesetzgeber mit der WRN 2006 Bestandobjekte, die durch einen Dachbodenausbau bzw. -aufbau infolge einer Baubewilligung nach dem 31.12.2001 geschaffen worden sind, dem Teilausnahmebereich gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG zugeordnet hat. Gleiches gilt für unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten, die unter der Voraussetzung in Bestand gegeben werden, dass der Hauptmieter innerhalb oder anstelle der Dachbodenräume eine Wohnung oder ein Geschäftsobjekt errichtet. (vgl. *Karauscheck/Strafella* 2014, S. 170) Mit Begründung einer Teilausnahme für Dachausbauten zielte der Gesetzgeber darauf ab, ungenutzte Flächen am Wohnungsmarkt anzubieten (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 71f.). Nachdem auf Bestandobjekte, die eine Teil- oder Vollaussnahme darstellen, die Bestimmungen über die Mietzinsbildung nicht gelten, können die Benützungsentgelte frei festgelegt werden. Grundsätzlich ist der freie Mietzins nach oben – abgesehen von den zivilrechtlichen Schutzbestimmungen – nicht beschränkt und hinsichtlich der Höhe nicht überprüfbar. (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 17)

Einen weiteren Fall der Teilausnahme stellen Mietgegenstände dar, die im Rahmen eines Zubaus anlässlich einer Baubewilligung nach dem 30.09.2006 errichtet wurden (vgl. *Karuschek/Strafella* 2014, S. 171).

2.4. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Judikatur

Im Zusammenhang mit der Weiterentwicklung des Wiener Gründerzeithauses über den konsensgemäßen Zustand hinaus darf die immer strenger werdende Judikatur nicht unerwähnt bleiben. So wurde entschieden, dass der Eigentümer einer Immobilie regelmäßig Sicherheitsüberprüfungen vorzunehmen sowie daraus resultierende Ergebnisse umzusetzen hat und sich nicht stets auf eine einstmals erlassene Benützungsbewilligung ausreden darf. Er ist durch Setzung diverser Maßnahmen in Einklang mit den geltenden Gesetzen sowie Vorschriften gemäß dem Stand der Technik dafür verantwortlich die körperliche Sicherheit sämtlicher Personen zu gewährleisten. (vgl. OGH 2008, S. 7) Auf den Punkt gebracht bedeutet das, dass in zivilrechtlichen sowie strafrechtlichen Haftungsfragen nicht auf den konsensgemäßen Zustand eines Bauwerkes abgestellt, sondern der jeweils geltende Stand der Technik herangezogen wird (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 15).

Das Erfordernis nach Erhaltung und Verbesserung eines Wiener Gründerzeithauses im Sinne des Standes der Technik sowie die sich daraus ergebenden Nachrüstungsverpflichtungen bilden ein zentrales Thema dieser Masterthese und werden in den nachfolgenden Kapiteln noch ausführlich ausgearbeitet.

2.5. Für die Fortentwicklung maßgeblicher Impuls: Investmententscheidungen

Abschließend ist zu erwähnen, dass selbstverständlich auch die unterschiedlichen Anlagestrategien der Eigentümer von Wohnimmobilien für den Wandel des Wiener Gründerzeithauses entscheidend waren und es bis heute noch sind. Jedoch wird auf diese wirtschaftlichen Aspekte im Rahmen der vorliegenden Masterthese nicht näher eingegangen.

3. Die unterschiedlichen gesetzlichen Bestimmungen in Hinblick auf Erhaltung und Verbesserung

Nachdem ein Mietverhältnis rechtlich ein Dauerschuldverhältnis darstellt, spielt die Thematik rund um die Erhaltungs- sowie Verbesserungsobliegenheiten des Vermieters eine anhaltend wichtige Rolle (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 98). Auch wenn die Arbeiterkammer verlautbaren ließ, dass einen Bestandgeber ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Mietgegenstandes keine weiteren Verpflichtungen hinsichtlich des vermieteten Objektes treffen, so stellt die Erhaltung dennoch eine grundlegende Leistungspflicht des Vermieters dar (vgl. *Holzapfel* 2017). Darüber hinaus wurzelt in den unterschiedlichsten Regelungen zur Erhaltung sowie Verbesserung ein wesentlicher Antrieb für die Weiterentwicklung der Gründerzeithäuser samt ihrer Bestandeinheiten.

Grundsätzlich kommt dem Begriff der Erhaltung eine vielschichtige Bedeutung zu, da dieser je nach Standpunkt – ABGB, MRG, WEG bzw. Steuerrecht – unterschiedlich definiert werden kann (vgl. *Holzapfel* 2017). Im Rahmen dieses Kapitels wird das Augenmerk auf die sich aus dem Gesetz ergebenden Erhaltungspflichten basierend auf der BO für Wien, dem ABGB, dem MRG und dem WEG gelegt.

Abbildung 3: Überblick zu den gesetzlichen Vorschriften der Erhaltung

| BO für Wien § 129 Abs 2 | ABGB § 1096 Abs 1 | MRG § 3 | WEG § 28 |
|--|--|---|---|
| Erhaltung im Einklang mit der Baubewilligung | uneingeschränkte Erhaltungspflicht hinsichtlich allgemeiner Gebäudeteile sowie Mietgegenstände (aber: abdingbares Recht) | uneingeschränkte Erhaltungspflicht hinsichtlich allgemeiner Gebäudeteile | Verweis auf § 3 MRG |
| Erhaltung des konsensgemäßen Zustandes | Übergabe und Erhaltung des Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand | eingeschränkte Erhaltungspflicht hinsichtlich der Mietgegenstände ernster Gebäudeschaden erhebliche Gesundheitsgefährdung | uneingeschränkte Erhaltungspflicht hinsichtlich der allgemeinen Gebäudeteile |
| | Brauchbarkeit = bedingener Gebrauch gemäß Vertrag / Verkehrssitte | Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard | eingeschränkte Erhaltungspflicht hinsichtlich der Mietgegenstände nur ernster Gebäudeschaden |
| | | Sicherstellung des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen | |
| | | Arbeiten kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung | |
| | | Maßnahmen zur Energieeinsparung | |
| | | Anbringung von Messinstrumenten zur Erhebung von verbrauchsabhängigen Aufwendungen | |

Quelle: Eigene Darstellung

3.1. Vorschriften gemäß Bauordnung für Wien

Die zentrale Regelung in der BO für Wien betreffend der Erhaltung von Gebäuden stellt § 129 dar. Gemäß dieser gesetzlichen Vorschrift ist der Eigentümer bzw. jeder Miteigentümer dafür verantwortlich, dass sich sein Gebäude sowie die gesamte dazugehörige Anlage in einem – in Einklang mit der Baubewilligung sowie den baurechtlichen Vorschriften – guten Zustand befinden. Darüber hinaus gilt für Bauwerke und ihr Zubehör in Schutzzonen, dass sie in stilgerechtem Zustand sowie entsprechend des Bebauungsplanes erhalten werden müssen. (vgl. § 129 Abs 2 BO für Wien) Der Eigentümer hat weiters sein Gebäude regelmäßig hinsichtlich eines guten Zustandes zu überprüfen (vgl. VwGH 1993).

Der Baubehörde steht es zu dem Eigentümer die Beseitigung von Baugebrechen binnen angemessener Zeit aufzuerlegen (vgl. § 129 Abs 4 BO für Wien). Diese Bestimmung unterstreicht, dass den Eigentümer kraft Gesetzes die Pflicht trifft, vorhandene Mängel am Bauwerk zu beheben (vgl. *Geuder/Fuchs* 2014, § 129 S. 7).

Ein Baugebrechen ist in jenem Moment gegeben, in welchem die Qualität eines Bauzustandes derart abnimmt, dass öffentliche Interessen bei Fortbestehen des mangelhaften Zustandes tangiert werden (vgl. VwGH 1950). Die Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen kann jedenfalls dann bejaht werden, wenn durch einen Umstand auf die Gesundheit bzw. körperliche Sicherheit Einfluss genommen wird oder sobald Lebensgefahr besteht (vgl. VwGH 1995).

Darüber hinaus liegt ein baulicher Mangel insbesondere dann vor, wenn es zu Abweichungen von jener Bausubstanz oder zu einer Änderung von jenen Gegebenheiten kommt, auf deren Grundlage seinerzeit die Bau- und Benützungsbewilligung ausgestellt wurde. Ein Vorliegen eines erheblichen Baumangels kann jedoch dann dezidiert verneint werden, wenn das Gebäude gestiegenen Anforderungen oder neuen Gesetzen nicht mehr entspricht, da letztere sich mittlerweile an einem höheren Maßstab orientieren, als dies noch zum Zeitpunkt der Gebäudeerrichtung der Fall war. (vgl. *Geuder/Fuchs* 2014, § 129 S. 14)

Die Behörde kann Bauaufträge erlassen und in diesem Zusammenhang die notwendigen Sicherungsmaßnahmen im Sinne des Standes der Technik anordnen (vgl. § 129 Abs 4 BO für Wien). An dieser Stelle liegt jedoch ein Widerspruch zum generellen Prinzip der Wiener BO vor, welche grundsätzlich auf eine Erhaltung gemäß der ehemals erteilten Bewilligung abstellt. Die Möglichkeit der Baubehörde

abweichendes aufzuerlegen wird dahingehend kritisiert, dass eine Erhaltungspflicht über den baulichen Konsens hinausgehend nicht erforderlich gewesen wäre, wenn die Erhaltungsmaßnahme ohne Bauauftrag erfolgt wäre. (vgl. *Geuder/Fuchs* 2014, § 129 S. 7) Liegt Gefahr im Verzug vor, ist die Baubehörde dazu berechtigt die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen unverzüglich, auf Kosten des Gebäudeeigentümers, selbst vornehmen zu lassen (vgl. § 129 Abs 6 BO für Wien).

Es kann somit festgehalten werden, dass gemäß BO für Wien eine Erhaltungspflicht des Eigentümers hinsichtlich des gesamten Gebäudes besteht. Die baurechtlichen Vorschriften stellen jedoch grundsätzlich auf die Erhaltung des konsensgemäßen Zustandes ab. Eine Verbesserung und die damit verbundene Weiterentwicklung des Bauwerkes im Sinne des Standes der Technik kann aus § 129 BO für Wien im Allgemeinen nicht abgeleitet werden. Einzig im Rahmen des Bauauftrages sind die angeordneten Sicherungsmaßnahmen entsprechend des jeweils gültigen Standes der Technik auszuführen.

3.2. Vorschriften gemäß ABGB

Den Vorschriften des ABGB kommt für die Erhaltung von Gebäuden samt Mietgegenständen sowie Verbesserung bei Mietverhältnissen, die eine Teil- oder Vollaussnahme darstellen, Relevanz zu; sofern nicht anderweitige vertragliche Parteienvereinbarungen getroffen wurden (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 99).

In diesem Zusammenhang können Regelungen über die Erhaltungspflicht des Vermieters aus § 1096 ABGB abgeleitet werden. Aus Abs 1 dieser gesetzlichen Bestimmung ergibt sich einerseits, dass die Übergabe des Bestandobjektes an den Mieter in brauchbarem Zustand zu erfolgen hat, und andererseits, dass diese Beschaffenheit über die Nutzungsdauer hindurch vom Vermieter zu gewährleisten ist. Der Bestandnehmer darf in Ausübung seines Mietrechtes durchgehend nicht gestört werden. Dem Mieter steht für den Fall, dass der bedungene Gebrauch nicht gewährleistet werden kann, die Möglichkeit einer Mietzinsbefreiung bzw. -minderung zu. (vgl. § 1096 Abs 1 ABGB) Demnach statuiert § 1096 ABGB – im Gegensatz zum MRG – eine uneingeschränkte Verpflichtung des Vermieters zur Gewährleistung der Brauchbarkeit des Mietobjektes seitens des Vermieters und so entsteht der Eindruck, dass es sich hierbei um eine besonders strenge Regelung handelt (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 99). § 1096 ABGB stellt jedoch nachgiebiges und somit abdingbares Recht dar, d. h. dass diese vermeintlich weitreichenden Vorschriften nur auf jene Fälle Anwendung finden, in welchen die Vertragsparteien es

verabsäumt haben abweichendes zu vereinbaren. Anderslautende Vereinbarungen dürfen nur insoweit rechtswirksam getroffen werden, als diese innerhalb der Grenze des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) bzw. der Schranken der Privatautonomie erfolgen. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 100) Wird zwischen Bestandgeber und -nehmer keine gesonderte Abmachung getroffen, so ist die Brauchbarkeit des Mietgegenstandes zentrales Thema eines Mietverhältnisses. Ein Bestandobjekt kann dann als brauchbar angesehen werden, wenn seine Eigenschaft dem bedungenen Gebrauch gemäß Vertrag oder Verkehrssitte entspricht. Im Zweifelsfall ist von einer mittleren, d. h. durchschnittlichen, Brauchbarkeit auszugehen. (vgl. *Prader* 2017, S. 965)

Die Erhaltungspflicht des Vermieters betrifft nicht nur das Bestandobjekt im speziellen, sondern erstreckt sich im weiteren Sinn auch auf die allgemeinen Gebäudeteile (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 14f.).

Für den Fall, dass der Mietgegenstand während eines aufrechten Mietverhältnisses ohne schuldhaftes Zutun des Bestandnehmers unbrauchbar wird, steht dem Mieter bis zum Zeitpunkt der Wiederherstellung des bedungenen Gebrauches ein Mietzinsminderungsanspruch oder gar eine Mietzinsbefreiung als Instrument der Gewährleistung zu. Auf das Recht der Mietzinsminderung sowie -befreiung als Gewährleistungsbehelf kann nicht wirksam verzichtet werden. (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 29)

Kommt es jedoch infolge von höherer Gewalt zur Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes, so besteht gemäß § 1104 ABGB keine Wiederherstellungspflicht des Mietgegenstandes seitens des Vermieters (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 15f.).

Zusammenfassend kann hervorgehoben werden, dass das ABGB in Hinblick auf die Erhaltung stets auf einen brauchbaren Zustand abstellt. Dieser wird in der Regel durch den Vertrag definiert bzw. im Wege der Verkehrsübung abgeleitet. Eine darüber hinausgehende Erhaltungspflicht bzw. eventuelle Pflicht zur Vornahme von Adaptierungen am Gebäude und somit an den Mietgegenständen gemäß Stand der Technik kann auch aus § 1096 ABGB grundsätzlich nicht abgeleitet werden.

An dieser Stelle ist jedoch bereits darauf hinzuweisen, dass sich sehr wohl Nachrüstungsverpflichtungen aus dem ABGB – nämlich im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten – ergeben können. Auf diese wird in Kapitel vier detailliert eingegangen.

3.3. Vorschriften gemäß MRG

Obwohl das MRG dem Mieter in vielen Regelungsbereichen weitreichende Schutzbestimmungen einräumt (z. B. Vorschriften über die Mietzinsbildung, Kündigungsbestimmungen, Weitergaberechte etc.), sodass mitunter sogar manchmal der Eindruck entsteht, dass es der Bestandnehmer ist, dem das Eigentumsrecht am Mietobjekt zukommt, sind die mietrechtlichen Erhaltungsverpflichtungen im Vergleich zum (abdingbaren) § 1096 ABGB klar begrenzt (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 69). Im Bereich der MRG-Vollanwendung muss der Vermieter einerseits gesetzliche Mietzinsobergrenzen einhalten und kann daher lediglich beschränkte Mieten einnehmen, andererseits wird ihm aber auch nur eine begrenzte Auswahl an Erhaltungsarbeiten auferlegt (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 70). Die im Mietrecht normierte Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung stellt zwingendes Recht dar, weswegen ein vertragliches Abgehen davon somit nicht rechtswirksam ist (vgl. *Kothbauer* 2015a, S. 27). Ein dahingehender Vorausverzicht des Mieters bleibt immer wirkungslos (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 74). Auf Mietverhältnisse im Vollenwendungsbereich kommt in Hinblick auf die Regelung der Erhaltungsverpflichtung einzig § 3 MRG zur Anwendung. Es gibt somit keine subsidiäre Wirkung des – zuvor beschriebenen – § 1096 ABGB, dessen weitreichende Bestimmung somit gänzlich durch das Mietrecht verdrängt wird. (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 70) Die Erhaltung im Mietrecht wird folglich in § 3 MRG abschließend geregelt (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 72f.). Diese gesetzliche Vorschrift statuiert die Pflicht des Vermieters das Gebäude, die Mietobjekte sowie sämtliche Gemeinschaftsanlagen zu erhalten und ordnet als Maßstab für die Erhaltung den ortsüblichen Standard an. Darüber hinaus hat der Vermieter dafür Sorge zu tragen, dass der Mieter keinen gesundheitsgefährdenden Situationen von erheblicher Bedeutung ausgesetzt ist. (vgl. § 3 Abs 1 MRG)

Ganz allgemein kann die Erhaltung auf die Vornahme eines adäquaten sowie substanzerhaltenden Ersatzes heruntergebrochen werden (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 102). Eine Erhaltungsverpflichtung kann nur infolge eines reparaturbedürftigen Zustandes, einer eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit oder eines bestehenden Schadens hervorgerufen werden (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 106).

Der Vermieter ist für die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses verantwortlich (vgl. § 3 Abs 2 Z 1 MRG). Hinsichtlich der allgemeinen Teile gilt für den Vermieter eine uneingeschränkte Erhaltungsverpflichtung (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 78). Als allgemeine Teile werden zum einen sämtliche Bestandteile eines Gebäudes, die

nicht klar als zu einem Mieter oder einer begrenzten Gruppe an Mietern zugehörig gelten, sowie zum anderen die sogenannte „Außenhaut“ der Bestandobjekte gesehen (vgl. *Kothbauer* 2015a, S. 12).

In Hinblick auf die einzelnen Mietobjekte des Hauses trifft den Vermieter die Erhaltungspflicht nur im Falle des Vorhandenseins eines ernsten Gebäudeschadens oder einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (vgl. § 3 Abs 2 Z 2 MRG).

Mängel innerhalb eines Bestandobjektes, deren Nichtbehebung die Bausubstanz des gesamten Gebäudes beeinträchtigen würde, werden daher als ernster Schaden qualifiziert (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 52). Gleiches gilt für Schädigungen, die über ein enormes Ausmaß verfügen (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 80). Weiters zeichnet sich ein ernster Schaden auch dadurch aus, dass seine Beseitigung nicht mit einem geringen Aufwand möglich ist (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 107).

Die WRN 2006 und die damit verbundene Neufassung des § 3 Abs 2 Z 2 MRG erweiterte die Erhaltungsverpflichtung des Vermieters um die Beseitigung von erheblichen sowie vom Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdungen. Eine solche Gesundheitsgefährdung liegt dann vor, wenn die körperliche Unversehrtheit eines Mieters nach objektiv beurteilbaren Maßstäben ernsthaft gefährdet ist. Ferner darf die Gefahr ihren Ursprung nicht in einer außerhalb des Mietgegenstandes liegenden Sphäre haben. Der Vermieter ist dann nicht zum Tätigwerden verpflichtet, wenn der Gefährdung vom Bestandnehmer mit zumutbaren Mitteln entgegengewirkt werden könnte. (vgl. *Malloth* 2013c, S. 181)

Im Zusammenhang mit zuvor erwähntem ergibt sich in Bezug auf Wohnungen der Standardkategorie D unbrauchbar ein Spannungsfeld. Es stellt sich hier die Frage, ob Vermieter überhaupt noch Kategorie D-Wohnungen unbrauchbar in Bestand geben sollen, wenn sie sowohl ernste Schäden des Hauses als auch Gesundheitsgefahren beheben müssen, denn so besteht die Gefahr, einerseits zum Kategorie D-Mietzins unbrauchbar zu vermieten und andererseits aber gleichzeitig angeordnet zu bekommen, die Mängel zu beheben. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 108f.)

Über die Behebung von ernsten Gebäudeschäden sowie die Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen hinaus, wurde mit der WRN 2015 der Katalog der Erhaltungspflichten im Inneren eines Mietgegenstandes um die zwingende Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung von Heizthermen, Wasserboilern sowie Wärmebereitungsgeräten, sofern diese mitvermietet wurden, erweitert (vgl. *Kothbauer* 2015a, S. 16).

Der Eigentümer hat ferner dafür Sorge zu tragen, dass der Betrieb von Gemeinschaftsanlagen ungestört funktioniert (vgl. § 3 Abs 2 Z 3 MRG). Die Erhaltungsverpflichtung des Vermieters hinsichtlich des Betriebes einer Gemeinschaftsanlage entfällt für den Fall, dass es zu einem Verzicht sämtlicher Mieter kommt, die betreffende Einrichtung auf die gesamte Mietdauer nutzen zu wollen (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 71).

Des Weiteren zählen auch Arbeiten, welche kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung vorzunehmen sind, zu den Erhaltungspflichten des Vermieters (vgl. § 3 Abs 2 Z 4 MRG). Das Gesetz führt hier beispielhaft die Anbindung an die Wasserleitung oder Kanalisation, den Einbau entsprechender Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder die Anbringung von Messvorrichtungen zur Erhebung des individuellen Energieverbrauches an (vgl. *Kothbauer* 2015a, S. 25).

Darüber hinaus gilt auch die Vornahme von energiesenkenden Installationen am Haus sowie in den Mietobjekten als eine Erhaltungsmaßnahme – dieses jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die hierfür notwendigen Kosten in einem adäquaten Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Gebäudes und dem voraussichtlichen Einsparungspotential stehen (vgl. § 3 Abs 2 Z 5 MRG). Diese gesetzliche Bestimmung stellt insofern eine Ausnahme dar, als es für die Durchführung von thermisch-energetischen Erhaltungsmaßnahmen keines Mangels bzw. Schadens als auslösendes Moment bedarf. Für die Beurteilung, ob es sich im konkreten Fall um eine Erhaltungsarbeit handelt, wird lediglich auf eine positive Wirtschaftlichkeitsrechnung abgestellt. (vgl. *Kothbauer* 2015a, S. 26)

Abschließend wird noch die Anbringung von technisch zweckmäßigen Messinstrumenten zur Erhebung der verbrauchsabhängigen Aufwendungen als Maßnahme der Erhaltung klassifiziert, wenn eine schriftliche Vereinbarung des Vermieters mit mindestens zwei Drittel der Mieter – berechnet nach Anzahl der vermieteten Objekte im Haus – vorhanden ist (vgl. § 3 Abs 2 Z 6 MRG).

Sämtliche Arbeiten, die der Erhaltung des Hauses, der Mietobjekte sowie der Gemeinschaftsanlagen dienen, sind aus der Hauptmietzinsreserve (Mieteinnahmen der letzten 10 Jahre) zu finanzieren (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 113). Im Falle, dass die anfallenden Erhaltungsarbeiten die Hauptmietzinsreserve sowie die zukünftigen Einnahmen übersteigen, ist eine Reihung der notwendigen Arbeiten gemäß der bautechnischen Dringlichkeit vorzunehmen und diese sind anschließend in der entsprechenden Reihenfolge umzusetzen. Privilegierte Erhaltungsarbeiten sind davon auszunehmen und grundsätzlich ungeachtet einer allfälligen Deckung

jedenfalls durchzuführen. Als privilegierte Erhaltungsarbeiten gelten: Maßnahmen kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages, Vorkehrungen zur Gewährleistung der Sicherheit von Personen und Sachen sowie Arbeiten zur Sicherstellung des Betriebes von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und Sanitäreanlagen. (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 73) Handelt es sich nicht um privilegierte Erhaltungsarbeiten steht dem Vermieter das Recht der Einwendung einer bestehenden Unwirtschaftlichkeit zu (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 114).

An dieser Stelle ist noch darauf hinzuweisen, dass es im MRG eine sogenannte „Grauzone“ gibt, d. h., dass nicht sämtliche Sachverhalte, die das Thema Erhaltung betreffen, vom Gesetzgeber einer konkreten Zuordnung zugeführt wurden und so zwischen § 3 MRG (Erhaltungspflicht des Vermieters) und § 8 MRG (Erhaltungspflicht des Mieters) eine Regelungslücke besteht (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 117). In diesem Bereich können Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter in Einklang mit dem KSchG getroffen werden (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 74f.). Auf die umfangreiche Thematik im Zusammenhang mit dem mietrechtlichen Graubereich wird nicht näher eingegangen.

Das MRG ordnet nicht nur die Erhaltung (§ 3 MRG), sondern darüber hinausgehend auch die Durchführung von nützlichen Verbesserungen (§ 4 MRG) an. So werden als nützliche Verbesserung sämtliche Arbeiten im Zusammenhang mit einer Errichtung bzw. Veränderung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs-, Kanalisations- und Sanitäreanlagen angesehen (vgl. § 4 Abs 2 Z 1 MRG). Weiters zählen auch Maßnahmen zur Herstellung oder Modifikation von Gemeinschaftsanlagen, welche der zeitgemäßen Wohnkultur entsprechen, wie z. B. Personenaufzüge, zentrale Waschküchen etc., als Verbesserung (vgl. § 4 Abs 2 Z 2 MRG). Darüber hinaus gelten Maßnahmen zur Verbesserung der Schalldämmung gemäß des Standes der Technik als Verbesserungsarbeiten (vgl. § 4 Abs 2 Z 3 MRG). Als Verbesserung gilt des Weiteren die Errichtung eines Fernwärmeanschlusses (vgl. § 4 Abs 2 Z 3a MRG). Ferner stellen sämtliche Arbeiten, die der Standardanhebung einer Wohnung dienen, Maßnahmen der Verbesserung dar; insbesondere auch das Einbeziehen von Wasserentnahmestellen und/oder Toiletten in den Wohnungsverband (vgl. § 4 Abs 2 Z 4 und Z 5 MRG).

Der Vermieter hat eine Verbesserung nur dann vorzunehmen, wenn weder aus rechtlicher, technischer sowie wirtschaftlicher Sicht etwas gegen ihre Durchführung

spricht (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 52). Grundsätzlich gilt, dass eine Verbesserungsarbeit im Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand zweckmäßig sein muss (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 76). Ferner ist die Vornahme von Verbesserungen an allgemeinen Gebäudeteilen vorrangig gegenüber jenen an Mietobjekten (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 93).

Verbesserungsarbeiten sind grundsätzlich unter Zuhilfenahme der Hauptmietzinsreserve zu finanzieren. Es hat stets eine Prüfung zu erfolgen, ob notwendige Erhaltungsarbeiten anstehen bzw. letztere durch die Mietzinsreserve Deckung finden. Demnach ist die Durchführung einer Verbesserung nicht möglich, wenn die Kosten für erforderliche Erhaltungsarbeiten nicht durch die Hauptmietzinsreserve sichergestellt werden können. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 133) Können Verbesserungsarbeiten nicht über die Mietzinsreserve gedeckt werden, so kann der Vermieter über die Finanzierung des notwendigen Fehlbetrages eine Abmachung mit den Mietern treffen. Hierbei handelt es sich um eine freiwillig abgeschlossene schriftliche Vereinbarung mit der Mehrheit der Bestandnehmer der vermieteten Mietgegenstände. Die übrigen Mieter müssen sich nicht an den Kosten beteiligen. (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 94)

Abschließend kann festgehalten werden, dass im Rahmen des Mietrechts der Vermieter für die Erhaltung der allgemeinen Teile und der Gemeinschaftsanlagen sowie für die Mietgegenstände – bei letzteren jedoch mit der Einschränkung auf Behebung von ernsten Schäden des Hauses bzw. Beseitigung von Gesundheitsgefährdungen – verantwortlich ist. Weiters ergibt sich aus dem MRG ein Katalog an nützlichen Verbesserungsarbeiten, zu deren Vornahme der Vermieter verpflichtet werden kann. Im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen wird besonderes Augenmerk auf den „jeweils ortsüblichen Standard“ gelegt. Dieser Maßstab für den Umfang der Ausführung der Erhaltungsmaßnahme wird detailliert in Kapitel vier behandelt.

3.4. Vorschriften gemäß WEG

Nachdem an zahlreichen Wiener Gründerzeithäusern Wohnungseigentum begründet wurde, sind auch die gesetzlichen Bestimmungen des WEG zum Thema Erhaltung von Interesse.

Das WEG verfügt über keinen eigenen Paragraphen, welcher die Erhaltungsverpflichtungen hinsichtlich der allgemeinen Teile bzw. Wohnungseigentumsobjekte konkret anordnet. Im Rahmen des § 28 Abs 1 WEG

über die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft erfolgt betreffend der Erhaltung der allgemeinen Liegenschaftsteile ein Verweis auf den – zuvor detailliert ausgeführten – § 3 MRG. In Hinblick auf die Wohnungseigentumsobjekte wird die Erhaltungspflicht der Eigentümergemeinschaft lediglich auf die Behebung von ernsten Schäden eingeschränkt. (vgl. *Illedits/Illedits-Lohr* 2017, S. 96) Daraus lässt sich der Umfang der Verpflichtung zur Erhaltung der Eigentümergemeinschaft und jener der einzelnen Wohnungseigentümer in Anlehnung an die Zuteilung der Erhaltungsverpflichtungen an den Vermieter gemäß § 3 MRG ableiten (vgl. *Sammer* 2017, S. 247). Das WEG divergiert jedoch im Verhältnis zum MRG in Hinblick auf die im Rahmen der WRN 2006 vorgenommene Ergänzung, dass der Vermieter für die Entfernung von gesundheitsgefährdenden Momenten innerhalb des Bestandobjektes zuständig ist. In diesen Fällen gilt nach wie vor, dass die Eigentümergemeinschaft nur dann zuständig ist, wenn daraus ein ernster Schaden des Hauses entstehen kann. (vgl. *Würth et al.* 2015b, S. 323)

In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die Eigentümergemeinschaft nicht verpflichtet ist – anders als der Vermieter – für die Kosten der Brauchbarmachung eines einzelnen Wohnungseigentumsobjektes aufzukommen (vgl. *Sammer* 2017, S. 255). Jeder Wohnungseigentümer ist für die Erhaltung innerhalb seines eigenen Objektes einschließlich seines Zubehörs zuständig, wobei er nur für Mängel, die nicht als ernster Schaden zu klassifizieren sind, verantwortlich ist (vgl. *Sammer* 2017, S. 248f.).

Als Besonderheit im Wohnungseigentum ist hervorzuheben, dass, auch wenn ein einstimmiger Beschluss seitens der Wohnungseigentümer besteht den Betrieb eines bestimmten Liegenschaftsteiles künftig einzustellen (z. B. Waschküche, Spielplatz etc.), dies im Falle einer ehemals geförderten Errichtung nur dann möglich ist, wenn die entsprechenden Förderbestimmungen keine Verpflichtung zur Erhaltung der Anlage in einem technisch einwandfreien Zustand vorschreiben (vgl. *Weinberger/Holzapfel* 2013, S. 253).

4. Der dynamische Erhaltungsbegriff und seine Bedeutung für eine Nachrüstungsverpflichtung gemäß Stand der Technik

Im vorangegangenen Kapitel konnte herausgearbeitet werden, dass das Baurecht auf die Erhaltung eines Gebäudes im konsensgemäßen Zustand abzielt. Den Baugesetzen kann demzufolge insofern eine statische Eigenschaft zugeschrieben werden, als den Eigentümer – außer bei Vornahme von baulichen Änderungen – kein über den Baukonsens hinausgehender Handlungsbedarf trifft (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 4). Das ABGB sieht die Erhaltungspflicht als mit der Aufrechterhaltung des bedungenen Gebrauches eines Bestandsobjektes erfüllt. Das MRG, auf welches auch das WEG Bezug nimmt, verpflichtet den Eigentümer zur umfassenden Erhaltung der allgemeinen Teile, sowie innerhalb des Mietobjektes, zur Behebung von ernststen Schäden und zur Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen. Im gegenständlichen Kapitel sollen nun der mietrechtliche Maßstab für erforderliche Erhaltungsarbeiten sowie weitere relevante Grundlagen, die eine Nachrüstung über den konsensgemäßen Zustand hinaus nicht nur rechtfertigen, sondern sogar gebieten, herausgearbeitet werden. Bei all diesen Punkten handelt es sich wiederum um maßgebliche Impulse, die zur Fortentwicklung eines Gründerzeithauses kontinuierlich beigetragen haben.

Grundsätzlich ist der mietrechtliche Erhaltungsbegriff als ein Wiederherstellen jenes Zustandes zu verstehen, bevor dieser einer Reparaturennotwendigkeit bedurfte. Die erforderlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung des intakten Zustandes sind jedoch derart zu wählen, dass sie dem jeweils ortsüblichen Standard entsprechen. Aus dieser gesetzlichen Forderung entwickelte sich der von der Rechtsprechung geprägte „dynamische Erhaltungsbegriff“, welcher eine Erhaltungspflicht über das Konservieren des historischen Zustandes hinaus entsprechend einem zeitgemäßen Stand der Technik statuiert. (vgl. *Kothbauer/Malloth* 2013, S. 51) Gerade bei länger andauernden Mietverhältnissen muss die Erhaltung über ein Konservieren des vorhandenen Status quo hinausgehen (vgl. *Holzapfel* 2017). Der jeweils ortsübliche Standard stellt einen nicht klar definierten Gesetzesbegriff dar und bedarf daher einer interpretativen Auslegung. So kann darunter ein zeitlich sowie örtlich flexibler und objektiver Maßstab für Erhaltungsarbeiten verstanden werden. Daraus ergibt sich im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen, dass eine Orientierung am Fortschritt der Bautechnik sowie der aktuellen Wohnkultur erfolgen

muss und nicht lediglich stets ein gleichwertiger Austausch vorgenommen werden soll. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 101f.) Diese im Zuge der Rechtsprechung vollzogene Interpretation des Erhaltungsbegriffes, dem weder eine starre noch eine statische Funktion zukommt, begünstigt die Fortentwicklung der Gebäude samt ihrer Anlagen gemäß dem jeweils geltenden Stand der Technik (vgl. *Kothbauer* 2015a, S. 28).

Unter Stand der Technik werden die neuesten Erkenntnisse für die Ausführung von technischen Arbeiten verstanden, die unter Professionisten längst bekannt sowie in Fachpublikationen mitunter erschienen, jedoch noch nicht in einem eigenständigen Regelwerk allgemeiner Gültigkeit zusammengetragen worden sind (vgl. *Vitek/Vitek* 2017, S. 118). Es handelt sich hierbei um einen bewährten sowie belegten Wissensstand, der die technische Entwicklung reflektiert und sich durch besondere Effizienz auszeichnet (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 67f.).

Der von der Rechtsprechung angewendete Haftungsmaßstab gemäß dem aktuellen Stand der Technik wurzelt also im durch das Mietrecht normierten Maßstab für die Art der Erhaltungsdurchführung, nämlich im „jeweils ortsüblichen Standard“ (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 67f.). Das Abstellen auf den „jeweils ortsüblichen Standard“ führt dazu, dass ein konstantes und primitives Verständnis für die Ausführung von Erhaltungsarbeiten durch eine elastische sowie eine sich an den aktuellen Komfortvorstellungen orientierende Anforderung an die Erhaltungsverpflichtung abgelöst wird (vgl. OGH 1985, S. 3). Nachdem der Erhaltungsbegriff somit Aspekte im Sinne einer zeitgemäßen Wohnkultur einbeziehen soll, kann davon ausgegangen werden, dass, wenn sogar auf Komfortvorstellungen Rücksicht genommen wird, sicherheitstechnische Gesichtspunkte jedenfalls auch zu beachten sind (vgl. *Kothbauer* 2015a, S. 29). Diese Entwicklung des Erhaltungsbegriffes unter Berücksichtigung der Auslegung durch die Jurisdiktion bewirkte die Ausbildung eines Bewusstseins dafür, dass es nicht ausreichend ist, dass der Eigentümer bzw. seine beauftragte Vertretungsperson lediglich die wohnrechtlichen Anforderungen umsetzt, sondern, dass eine darüber hinausgehende Verantwortlichkeit besteht (vgl. *Kothbauer* 2017). Die Bewusstseinsbildung in Hinblick auf nachhaltige Baumaßnahmen ist jedoch zweifelsohne noch längst nicht abgeschlossen (vgl. *Kothbauer* 2013b, S. 288).

Der Erhaltungsbegriff des MRG setzt jedoch – wie bereits einleitend erwähnt – stets einen reparaturbedürftigen bzw. beschädigten Zustand voraus, sodass sich aus den mietrechtlichen Bestimmungen keine Verpflichtung des Vermieters zu einer permanenten Modernisierung ergibt (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 76). Der

dynamische Erhaltungsbegriff findet somit seine Grenze in jenen Fällen, in welchen kein Mangel vorliegt, der eine Reparatur erfordert (vgl. OGH 2009, S. 4). So könnte nun die Vermutung nahe liegen, dass jeglicher Fortschritt eines Gründerzeithauses vom Umstand eines schadensgeneigten Zustandes abhängig ist. Mit der WRN 2006 wurde jedoch die Verpflichtung des Vermieters zur Entfernung von erheblichen Gesundheitsgefahren im Inneren des Mietgegenstandes normiert. Mit dieser gesetzlichen Bestimmung wurde das bis dahin geltende Paradoxon, dass eine Gefahr für das Gebäude eine Erhaltungspflicht des Vermieters auslöst, eine Gefahr für Leib und Leben aber zu keiner Verantwortlichkeit führt, entschärft. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 108)

Darauf aufbauend können bestimmte sicherheitstechnische Mängel am Bauwerk als ein erhebliches Gefahrenpotential für die Gesundheit sowie körperliche Unversehrtheit der Nutzer eines Gebäudes deklariert werden (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 68). An dieser Stelle ist anzumerken, dass es sich beim sicherheitstechnischen Mangel nicht um einen Gebäudeschaden im klassischen Sinn handelt, da dieser Zustand grundsätzlich keine Abweichung vom Baukonsens aufweisen muss, sondern als Schädigung im weiteren Sinn zu klassifizieren ist, da sich eine Diskrepanz zwischen dem Status quo und dem Stand der Technik ergibt. Während beim ernststen Schaden ein tatsächlicher Mangel gegeben sein muss, so handelt es sich bei einer Gefahrenquelle lediglich um die potentielle Möglichkeit eines Schadenseintritts. Mit dem Begriff der Gefährdung wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass es sich um einen Zustand handelt, der möglicherweise eine negative Auswirkung haben kann, aber die Herbeiführung dieses Ausgangs nicht sicher ist. (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 69).

Daneben verleihen die – in Kapitel drei näher ausgeführten – privilegierten Erhaltungsarbeiten jener Ansicht Nachdruck, dass Nachrüstungsmaßnahmen, die dem Sicherheitsaspekt eines Gebäudes dienen, ebenfalls vom mietrechtlichen Erhaltungsbegriff umfasst werden (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 70). So wird in der taxativen Aufzählung der privilegierten Arbeiten (§ 3 Abs 3 Z 2 litera (lit) a, b und c MRG) dezidiert die Entfernung von baulichen Mängeln angetragen, welche eine Gefahr für die Sicherheit von Personen sowie Sachen darstellen (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 114). Die Besonderheit an privilegierten Arbeiten liegt in der Tatsache, dass diese jedenfalls durchzuführen sind – unabhängig von einer vorhandenen Mietzinsreserve und ungeachtet des Einwandes der Unwirtschaftlichkeit (vgl. *Würth et al.* 2015a, S. 85). Es kann somit resultiert werden, dass diese Arbeiten unter die

Zielsetzung der Vorschrift über die privilegierten Erhaltungsarbeiten jedenfalls subsumiert werden können, selbst wenn sicherheitstechnische Maßnahmen nicht gesondert in § 3 MRG angeführt werden (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 70).

Weiters darf nicht unerwähnt bleiben, dass sowohl das Zivil- als auch das Strafrecht bei der Beurteilung der Haftung von einem Maßstab ausgehen, der über den Baukonsens eines Gebäudes hinausgeht und den gültigen Stand der Technik berücksichtigt (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 5). Eine solche Orientierung ist einem steten Wandel unterworfen (vgl. *Kothbauer* 2008a, S. 288). Vor dem Hintergrund der immer strenger werdenden Rechtsprechung betreffend die Haftung von Immobilieneigentümern, unter besonderer Bedachtnahme auf den bautechnischen Fortschritt, ist es somit unerlässlich sich mit Aspekten der Sicherheit auseinander zu setzen, die sich aus dem entsprechenden Stand der Technik ergeben und von ÖNORMEN sowie OIB-Richtlinien wiedergegeben werden (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 67). Um dem zivil- sowie strafrechtlichen Haftungsmaßstab Genüge zu tun, reicht es nicht aus das Gebäude in jenem Zustand zu belassen, der die baurechtlichen Vorschriften zum Zeitpunkt der Erbauung widerspiegelt. Vielmehr bedarf es einer kontinuierlichen Adaptierung des Bauwerkes entsprechend der technischen Entwicklung. (vgl. *Kothbauer* 2008a, S. 288)

Neben den erwähnten rechtlichen Bestimmungen gibt es Sachverhalte, die keine Normierung im Gesetz erfahren, sondern durch nicht niedergeschriebene Verhaltensanordnungen geregelt werden. Diese Art von Verhaltensregeln findet ihren Ursprung in den durch die Rechtsordnung geschützten Rechtsgütern. Auf diese Anordnungen können auch die sogenannten Verkehrssicherungspflichten zurückgeführt werden. (vgl. *Graf/Brandstätter* 2017, S. 12)

Der Umstand, dass eine Person, die einen Verkehr eröffnet und damit Nutzern das objektive Vertrauen hinsichtlich der Sicherheit indiziert, rechtfertigt die Verpflichtung, dass ebendiese Person auch für die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer verantwortlich sein muss (vgl. *Kothbauer* 2013a, S. 32). Das bedeutet, dass jeder, der einerseits zur Schaffung eines – wenn auch genehmigten – Gefahrenmomentes beiträgt, andererseits den Eintritt eines dadurch bedingten Schadens abwenden muss (vgl. *Lindinger* 2010, S. 106). Auf diesen Grundsatz können die Verkehrssicherungspflichten für die allgemeinen Teile der Liegenschaft sowie für diverse Flächen im Außenbereich zurückgeführt werden (vgl. *Kothbauer* 2013a, S. 32). Verkehrssicherungspflichten zielen somit auf die Vornahme von

Schutzhandlungen zur Vermeidung von drohenden Gefährdungen gegenüber Personen und deren Eigentum infolge einer verursachten Gefahrenquelle ab (vgl. *Lindinger* 2010, S. 106). Daraus folgt, dass der Tatbestand einer Verkehrssicherungspflichtverletzung dann verwirklicht wird, wenn der Liegenschaftseigentümer die Setzung einer erforderlichen Maßnahme unterlässt und so eine Körperverletzung oder gar den Tod verursacht (vgl. *Hinterhofer* 2010, S. 110). Vereinfacht dargestellt bedeutet zuvor ausgeführtes, dass solange der Eigentümer sein Gebäude ausschließlich selbst nützt, er einen konsensgemäßen Zustand beibehalten kann, er jedoch in dem Moment, in welchem er das Haus Dritten, z. B. durch Mietvertragsabschlüsse, zugänglich macht, angehalten ist sich mit sicherheitstechnischen Anforderungen auseinander zu setzen. Denn jeder Gebäudenutzer muss sich darauf verlassen dürfen, dass die Benützung des Gebäudes gefahrlos möglich ist. (vgl. *Kothbauer* 2017) Im Zentrum der Verkehrssicherungspflicht stehen also Maßnahmen, die gesetzt werden sollen, um Dritte zu schützen. Entscheidend ist hierbei, dass die Gefahrenquellen bei fachmännischer Begehung objektiv erkennbar sind. (vgl. *Kothbauer* 2008b, S. 320) Die Verletzung von Verkehrssicherungspflichten stellt die größte haftungsrechtliche Gefährdung für den Eigentümer sowie sein bestelltes Vertretungsorgan dar, da sich hier eine Vielzahl an haftungsbegründenden Sachverhalten ergeben kann (vgl. *Schönhofer-Hammerl* 2008, S. 105). Anzumerken ist, dass das im Rahmen der Verkehrssicherungspflichten geforderte verantwortliche Handeln des Eigentümers in Hinblick auf die Sicherheit des Gebäudes nicht überstrapaziert werden darf und es so zu einer von jeglichem Verschulden losgelösten Haftung kommt (vgl. *Lindinger* 2010, S. 109).

Im Zusammenhang mit den Verkehrssicherungspflichten sind insbesondere die Wegehalterhaftung und die Bauwerkshaftung des ABGB zu nennen.

§ 1319a ABGB normiert die sogenannte Wegehalterhaftung, wonach der Halter eines Weges dann zur Verantwortung gezogen werden kann, wenn er bzw. eine ihm zuzurechnende Person es verabsäumt, einen Weg in einem mangelfreien Zustand zu halten und diese Unterlassung den Eintritt eines Schadens bedingt. Eine Einstandspflicht kommt jedoch nur bei Vorliegen von grobem Verschulden zum Tragen, denn der Gesetzgeber möchte jenen, welcher der Allgemeinheit die Benützung eines Weges ermöglicht, nicht umfassend haften lassen. (vgl. *Graf/Brandstätter* 2017, S. 44)

Unter dem Begriff des Weges können auch Privatstraßen, die von Dritten in Anspruch genommen werden, subsumiert werden (vgl. *Prader/Malaun* 2010, S. 102), wobei wesentlich ist, dass die jeweiligen Wege sämtlichen Nutzern unter den gleichen Voraussetzungen zur Verfügung stehen (vgl. *Graf/ Brandstätter* 2017, S. 44). Wege, die sich im Inneren einer Liegenschaft befinden, erfüllen hingegen häufig nicht die Tatbestandsvoraussetzungen der "Zulässigkeit der allgemeinen Benützung" und werden somit von § 1319a ABGB nicht berücksichtigt. Diese Ausnahme gilt jedoch nicht für den Eingangsbereich, für Verbindungswege im Innenhof sowie diverse Zugänge innerhalb der Liegenschaft, die allgemein genutzt werden. (vgl. *Prader/Malaun* 2010, S. 102)

Als eine ganz besondere wohnrechtsbezogene Verkehrssicherungspflicht ist die Bauwerkshaftung gemäß § 1319 ABGB hervorzuheben, die dem Eigentümer die Vornahme aller erforderlichen Maßnahmen aufträgt, um Gefahren im Zusammenhang mit einstürzenden oder herabfallenden Gebäudeteilen zu vermeiden (vgl. *Hinterhofer* 2010, S. 111). Für den Fall, dass es zu einem Unfall infolge eines herabstürzenden Bauwerksteiles kommt, hat der Eigentümer haftungsrechtlich dafür einzustehen, wenn er nicht den Nachweis erbringen kann, dass er alle zur Gefahrenvermeidung erforderlichen Vorkehrungen getroffen hat (vgl. *Wirth et al.* 2015, S. 266). Der Eigentümer kann vor Gericht nur dann freigesprochen werden, wenn er sämtliche Maßnahmen, die in Anbetracht des konkreten Falles sowie der allgemeinen Verkehrsauffassung geboten wären, nachweislich ergriffen hat (vgl. *Riepl* 2016, S. 342).

Die Bauwerkshaftung gemäß § 1319 ABGB stellt einen Anknüpfungspunkt für die ÖNORM B 1300 dar (vgl. *Riepl* 2016, S. 342), denn diese unterstützt den Eigentümer bzw. seine beauftragte Vertretungsperson bei der Wahrnehmung der gebotenen Verkehrssicherungspflichten (vgl. *Wirth et al.* 2015, S. 268). Das Normenwerk ÖNORM B 1300 stellt einen Vorschlag für die Abwicklung einer Objektsicherheitsprüfung für Wohngebäude dar und zeichnet sich aufgrund einer ganzheitlichen Betrachtungsweise von Bauwerken durch besondere Praxisnähe aus (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 3). Bei der ÖNORM B 1300 handelt es sich somit um eine Hilfestellung durch Bereitstellung eines genormten Verfahrensablaufes, um Sichtkontrollen in regelmäßigen Abständen im Sinne eines vorbeugenden Objektsicherheitssystems durchführen zu können (vgl. *Riepl* 2016, S. 344). Eine Begehung gemäß ÖNORM B 1300 hilft dabei Schädigungen aufzuzeigen, deren Existenz weitreichende Konsequenzen haben könnte (vgl. *Wirth et al.* 2015, S. 266).

Im Zentrum einer Objektsicherheitsprüfung steht die sogenannte zerstörungsfreie Sichtkontrolle der durch die ÖNORM B 1300 definierten Gefährdungsbereiche in Hinblick auf erkennbare Abweichungen vom gebotenen Zustand sowie augenscheinliche Schäden. Durch das Abstellen auf die Sichtkontrollen wird die ÖNORM B 1300 dem § 1319 ABGB gerecht, wonach der Eigentümer nicht zur Verantwortung gezogen wird, wenn der maßgebliche Baumangel bei gewohnter Kontrolle nicht feststellbar war. (vgl. *Riepl* 2016, S. 344)

Abschließend ist festzuhalten, dass die ÖNORM B 1300 den Sollzustand eines Wohngebäudes definiert. Hierbei stellt sie nicht lediglich auf den Konsens des Bauwerkes ab, sondern bezieht sämtliche, aufgrund allfälliger Gesetzesänderungen notwendig gewordene, sicherheitstechnische Nachrüstungen mit ein. (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 5) Die Norm berücksichtigt jedoch nicht einen über den konsensgemäßen Zustand hinausgehenden Stand der Technik, der nicht durch gesetzliche Bestimmungen begründet wurde. Daraus kann abgeleitet werden, dass die ÖNORM B 1300 in ihrer aktuellen Form dem durch die Rechtsprechung statuierten Haftungsmaßstab nicht gänzlich Genüge leistet und den Eigentümer in Hinblick auf eine drohende Haftung auch nicht umfassend absichern kann. Es bleibt abzuwarten, ob der zuständige Normungsausschuss in dieser Angelegenheit noch eine Änderung dahingehend vornimmt, dass ein gewisses Maß an sicherheitstechnischen Aspekten jedenfalls zu berücksichtigen ist. (vgl. *Kothbauer* 2017)

Abbildung 4: Die Erhaltung als dynamischer Prozess



Quelle: Eigene Darstellung

Mit der Veröffentlichung der überarbeiteten ÖNORM B 1300 wurde die Begrifflichkeit des Sollzustandes dahingehend ergänzt, dass sich eine sicherheitstechnische Anpassung auch aufgrund einer erheblichen Personengefährdung ergeben kann (vgl. ÖNORM B 1300 2018, S. 7). Mit dieser Ergänzung soll unterstrichen werden, dass Eigentümer sich nicht auf Baubewilligung, Benützungsbewilligung bzw. Baukonsens ausruhen dürfen (vgl. ÖNORM B 1300 2018, S. 3).

Im nachfolgenden Kapitel erfolgt eine nähere Auseinandersetzung mit der gebotenen Kontrolle einer Liegenschaft gemäß ÖNORM B 1300 und den daraus möglicherweise resultierenden Konsequenzen.

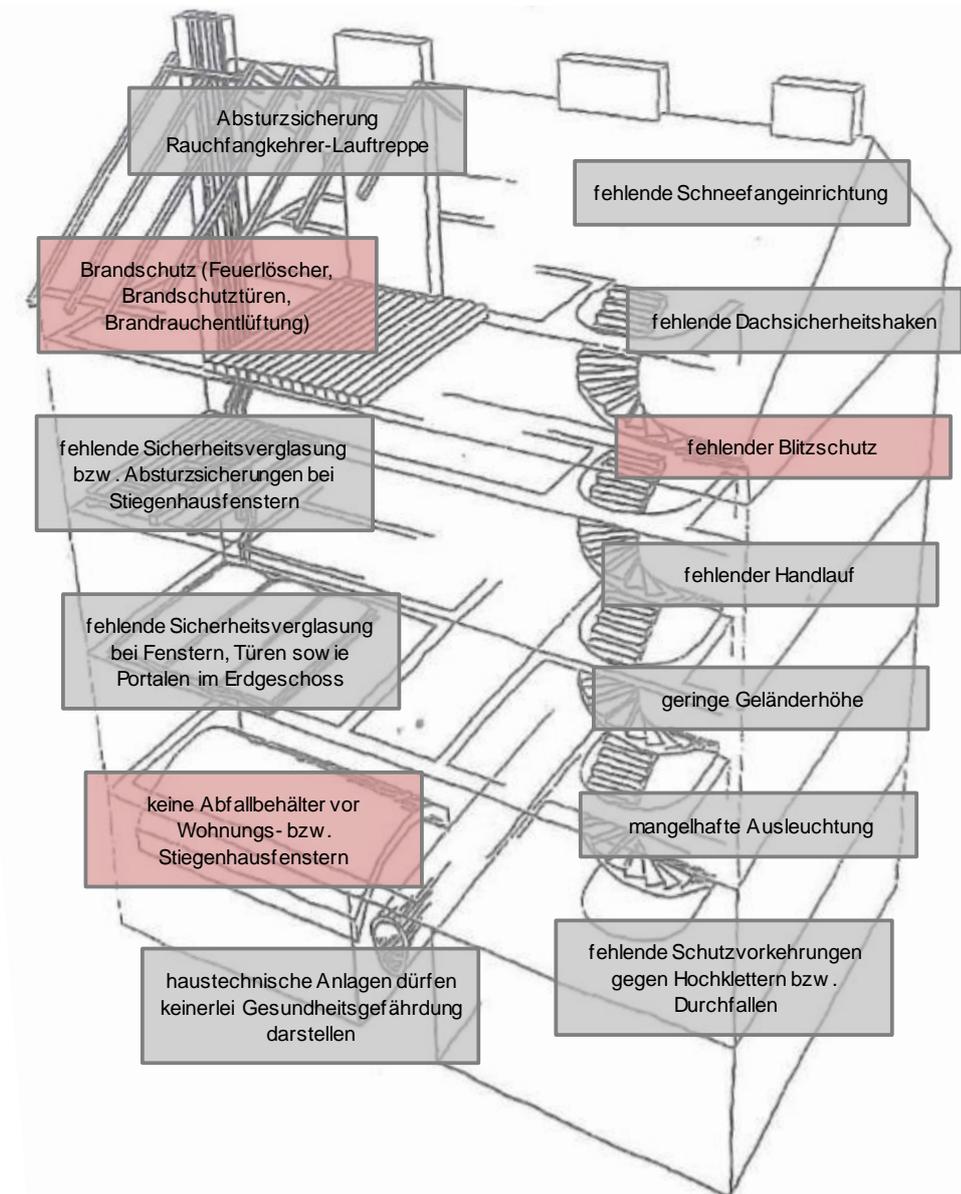
5. Nachrüstungsverpflichtungen infolge von Objektsicherheitsprüfungen

Eigentümer von Liegenschaften bzw. dessen beauftragte Vertretungspersonen sind dazu angehalten augenscheinliche Gefahren zu unterbinden sowie zu beheben und so die Sicherheit eines Gebäudes zu gewährleisten. Hierfür müssen sie etliche Prüf-, Kontroll-, und Überwachungspflichten wahrnehmen. (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 3) Die ÖNORM B 1300 kann als das Verbindungsglied zwischen Theorie und Praxis angesehen werden, um den gebotenen Prüfverpflichtungen, die sich für einen Gebäudeeigentümer bzw. seinen Verwalter ergeben, in entsprechender Weise nachzukommen (vgl. *Lang* 2015, S. 26). Im nachfolgenden Kapitel werden die wesentlichsten, durch die ÖNORM B 1300 normierten, Sachverhalte – vor dem Hintergrund der jeweils relevanten gesetzlichen Bestimmungen – erläutert sowie zusätzlich an höchstgerichtlichen Entscheidungen bzw. medienwirksamen Vorfällen veranschaulicht. Die Gewichtung der einzelnen Sachverhalte erfolgt durch Auswertung von zur Verfügung gestellten Evaluierungsberichten bereits durchgeführter Objektsicherheitsbegehungen gemäß ÖNORM B 1300. Die in der Folge angeführten prozentuellen Angaben wurden der – in Anhang 1 dieser Masterthese befindlichen – Auswertung der relevanten Evaluierungsberichte entnommen.

Die ÖNORM B 1300 lässt sich grundsätzlich in folgende vier prüfungsrelevante Themenbereiche unterteilen: technische Objektsicherheit, Gefahrenvermeidung und Brandschutz, Gesundheits- und Umweltschutz sowie Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren (vgl. *Lang* 2015, S. 26). Die „technische Objektsicherheit“ zielt auf die Gewährleistung eines einwandfreien sowie ungefährlichen Zustandes der Gebäudesubstanz ab, wobei hier spezielles Augenmerk auf die Außenhülle des Gebäudes, das Tragwerk, sämtliche Verbindungswege und die Gemeinschaftsanlagen gelegt wird. Der Themenbereich „Gefahrenvermeidung und Brandschutz“ beschäftigt sich mit Maßnahmen, die der Brandvorbeugung, dem unmittelbaren Brandschutz und der Sicherung bei Gasaustritt dienen, sowie mit Vorkehrungen für den Fall witterungsbedingter Vorfälle wie z. B. Blitzschlag. Im Mittelpunkt dieser Sicherheitsprüfung stehen beispielhaft vor allem die Ausgestaltung sowie Freihaltung der Fluchtwege, die Löschwasserversorgung und der Blitzschutz. Der „Gesundheits- und Umweltschutz“ strebt die Ausgestaltung des Bauwerkes samt seiner Anlagen in gesunder und den Umweltschutz

berücksichtigender Weise an. In diesem Bereich werden beispielhaft Lüftungsanlagen, das Warmwasser-Verteilnetz, Schwimmbäder sowie Saunen einer Prüfung unterzogen. Der Bereich „Einbruchschutz und Schutz vor Außengefahren“ konzentriert sich auf Einbruchs-, Zutritts- und Zivilschutz sowie den Schutz vor Naturkatastrophen wie z. B. Hochwasser. (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 7)

Abbildung 5: Überblick über die wichtigsten Nachrüstungsmaßnahmen



Quelle: Vgl. Malloth 2013, S. 372; eigene Darstellung

Im Anhang an die einleitenden Erklärungen der ÖNORM B 1300 findet der Anwender Checklisten, jedoch nur für die Fachbereiche 1 „technische Objektsicherheit“ sowie 2 „Gefahrenvermeidung und Brandschutz“ (vgl. Gartner et al. 2017b, S. 27).

In Anlehnung an diese Checklisten erfolgt nachstehend eine Auseinandersetzung mit für den Eigentümer eines Hauses aus der Gründerzeit relevanten Erhaltungsarbeiten sowie Nachrüstungsmaßnahmen. Hierbei werden sämtliche Bauteile, die in den der Norm angehängten Checklisten angeführt werden, berücksichtigt.

5.1. Gebäudehülle

Im Zuge der Kontrolle der Gebäudehülle wird das Augenmerk auf den Zustand der Fassade sowie des Daches gelegt.

Dabei werden die Fassade bzw. die Gesimse auf vorhandene Risse, lose Teile, Hohlstellen, Abplatzungen, Korrosionsspuren sowie mögliche Wassereintritte überprüft (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 14). Diese Überprüfung und die Beseitigung der festgestellten Mängel stellen zweifelsohne Angelegenheiten der ordnungsgemäßen Instandhaltung eines Gebäudes dar. Bei diesen Prüfmomenten handelt es sich nicht um potentielle über den Konsens hinausgehende Nachrüstpfllichten, sondern um Erhaltungsarbeiten, die der Sicherstellung eines gefahrenlosen Zustandes für Personen sowie Sachen dienen. Dennoch wurden in 78 % der im Rahmen dieser Masterthese herangezogenen Begehungsberichte gemäß ÖNORM B 1300 Mängel wie Risse, lose Teile bzw. Hohlstellen an der Fassade angeführt (vgl. Anhang 1).

Des Weiteren kann festgehalten werden, dass in den Protokollen über die Objektsicherheitsprüfungen von Wohngebäuden gemäß ÖNORM B 1300 immer wieder (in 33 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) das Abstellen von Pflanzgefäßen auf den außenliegenden Sohlbänken beanstandet wird. Ferner erfolgt regelmäßig (in 33 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) ein Hinweis auf die fachgerechte Fremdüberprüfung von Empfangseinrichtungen wie z. B. SAT-Anlagen hinsichtlich ihrer fachgerechten und verkehrssicheren Montage. (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16) Bei letzteren zwei Sachverhalten handelt es sich ebenfalls um keine über den konsensgemäßen Zustand des Gebäudes hinausgehenden Tätigkeiten, stattdessen dient dieser Hinweis der Verkehrssicherheit von Personen. Der Eigentümer muss nämlich für sämtliche Gefahrenmomente, die ihren Ursprung in der Höhe bzw. Tiefe des Gebäudes haben, eintreten (vgl. OGH 1993a, S. 3). So löste in der Vergangenheit beispielsweise ein herabfallendes Geschäftsschild bzw. eine Reklametafel eine Haftung für den Eigentümer aus (vgl. OGH 1938).

Im Zusammenhang mit der Außenhülle eines Gebäudes können sich Nachrüstungsverpflichtungen aufgrund fehlender Sicherheitsverglasungen bei Fenstern, Türen sowie Portalen im Erdgeschossbereich ergeben (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Dieser Mangel wurde in 33 % aller Protokolle angeführt (vgl. Anhang 1).

Die Notwendigkeit einer solchen Nachrüstung zeigt beispielhaft ein höchstgerichtliches Urteil aus dem Jahr 1996. Im Zuge eines Unfalles (Sturz eines Kindes über Stufen und Anprall gegen Glasfüllung der Hauseingangstüre) kam es zu schweren Schnittverletzungen. Das Haustor war mit einer Fensterglasscheibe ausgestattet. Wäre die Türfüllung aus Sicherheits- bzw. Verbundglas gewesen, hätten Verletzungen vermieden werden können. Der Eigentümer brachte den Einwand, dass das Haus der baubehördlichen Baubewilligung entspricht. Jedoch reicht die durch die Verkehrssicherungspflichten geforderte allgemein gebotene Sorgfalt über die Grenzen eines bloßen Entsprechens von behördlichen Anordnungen sowie Auflagen hinaus. Ein Vermieter hat dafür Sorge zu tragen, dass seine Mieter unter Berücksichtigung der Zumutbarkeit geschützt werden. (vgl. OGH 1996, S. 1-4)

Daher müssen Gläser in beweglichen Bauteilen mit Glaselementen, wie z. B. Türen, jedenfalls bis zu einer Höhe von 1,50 Meter (m) über dem Standniveau in Form eines Sicherheitsglases ausgeführt werden. Des Weiteren sind fixverglaste Elemente im Bereich von begehbaren Flächen bis zu 85 Zentimetern (cm) bzw. – bei der Annahme von Personenansammlungen – bis zu 1,50 m Höhe über Standniveau mittels Sicherheitsglas auszubilden. (vgl. Punkt (Pkt.) 5.1.1 OIB-RL 4) Alternativ zum Einbau eines Sicherheitsglases besteht jedoch auch die Möglichkeit zur Vornahme von adäquaten Schutzmaßnahmen, die einem Aufprall von Personen entgegenwirken (vgl. Pkt. 5.1.2 OIB-RL 4). Darüber hinaus kann das geforderte Schutzniveau bei vorhandenen Verglasungen durch die Anbringung von speziellen Sicherheitsfolien hergestellt werden (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16).

Im Rahmen der Kontrolle eines Daches ist die Eindeckung auf lose Dachziegel zu überprüfen (in 10 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)). Weiters sind der Zustand der Kamin- bzw. Lüftungsköpfe (in 18 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)), die Verblechungen (in 3 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)) und die Regenrinnen (in 8 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)) zu begutachten. Ferner ist die standsichere Montage diverser Klimageräte bzw. sonstiger technischer Aufbauten

zu kontrollieren. (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 14) All diese Prüfpunkte können potentielle Gefahrenmomente für Personen und Sachen auslösen. Es handelt sich hierbei um Angelegenheiten ordnungsgemäßer Erhaltung eines Gebäudes.

Darüber hinaus weisen Evaluierungsberichte für Gründerzeithäuser häufig nachfolgende Nachrüstungsempfehlungen auf:

Regelmäßig (in 78 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) wird das Fehlen von Schneefangeinrichtungen bemängelt (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). So sind auf Dächern, die eine Neigung aufweisen, Einrichtungen vorzusehen, die das Abrutschen von Schnee und Eis auf angrenzende Liegenschaften sowie Allgemeinflächen verhindern (vgl. Pkt. 5.2 OIB-RL 4).

An dieser Stelle kann auf ein höchstgerichtliches Urteil verwiesen werden, das sich mit der Zuerkennung von Schadenersatz aufgrund eines Unfalles in Verbindung mit herabfallendem Schnee auseinandersetzt. Aufgrund des Abgehens einer Dachlawine erschrak eine Passantin und kam zu Sturz. Es wurde Schadenersatz begehrt. Da das Dach jedoch über ein entsprechend dimensioniertes Schneerückhalte- sowie Schneefangsystem gemäß Stand der Technik verfügte, konnte dem Eigentümer keine Verletzung der Sorgfaltspflicht vorgeworfen werden. Die Klage auf Schadenersatz wurde abgewiesen. (vgl. OGH 2013a, S. 2f.)

Weiters wird immer wieder (in 28 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) die Ausführung von Rauchfangkehrer-Lauftreppen, insbesondere in Hinblick auf die Errichtung entsprechender Absturzsicherungen, gerügt (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Absturzsicherungen sind dann als ausreichend anzusehen, wenn über Zwischenräumen Abdeckungen in tragsicherer und unverschiebbarer Form vorhanden sind. Eine entsprechende Absturzsicherung kann auch durch Errichtung von Geländern, die Brust-, Mittel- und Fußwehren aufweisen, gebildet werden. Die Brust-, Mittel- und Fußwehren sind in stabiler Ausführung herzustellen. (vgl. § 8 Abs 1 und 2 Bauarbeiterschutverordnung)

Wiederkehrend (in 83 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) wird auf das Fehlen eines Blitzschutzes hingewiesen (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). So ist bei Bauwerken jedenfalls dann ein Blitzschutz herzustellen, wenn Lage, Größe oder Bauweise den Einschlag eines Blitzes begünstigen könnten. Eine Ausnahme hierfür könnte in Fällen von Gebäuden, deren Bruttogeschossfläche 400 m² nicht übersteigt, oder mit Hilfe einer Risikoanalyse erlangt werden (vgl. Pkt. 6 OIB-RL 4).

Häufig (in 28 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) erfolgt bei bestehenden Lichtkuppeln der Verweis, dass für eine entsprechende Absturzsicherung zu sorgen ist (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Soll die Verglasung selbst die Funktion einer Absturzsicherung erfüllen, so ist diese aus adäquatem Verbund-Sicherheitsglas herzustellen (vgl. Pkt. 4.2.5 OIB-RL 4).

Ferner ist anzumerken, dass es in Hinblick auf Dachkonstruktionen empfehlenswert wäre die Checkliste der ÖNORM B 1300 um den Prüfpunkt Dachsicherheitshaken bzw. Dachsicherheitssysteme zu ergänzen (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Die überarbeitete ÖNORM B 1300 wurde um das Prüfmoment Anschlag- und Sicherungspunkte für die persönliche Schutzausrüstung bereits erweitert (vgl. ÖNORM B 1300 2018, S. 17). Das Nichtvorhandensein hinreichender Dachsicherheitshaken bzw. eines Dachsicherheitssystems wird bei Objektsicherheitsprüfungen laufend (in 88 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) beanstandet (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16).

Entsprechende Schutzmaßnahmen für die jeweils unterschiedlichen Dachtypen (Flach- bzw. Steildächer) können der von der Allgemeinen Unfallversicherungsanstalt (AUVA) herausgegebenen Broschüre „Planungsgrundlagen von Anschlageinrichtungen auf Dächern“ entnommen werden. Anschlagpunkte stellen die Verbindung zwischen der persönlichen Schutzausrüstung des Benützers sowie der Dachfläche dar. Die korrekte Positionierung der Anschlageinrichtungen hängt von der Form des Daches ab. (vgl. *Baresch et al.* 2010, S. 2)

Es wäre auch möglich eine Warntafel mit einem entsprechenden Hinweis auf das Fehlen eines vorschriftenkonformen Dachsicherungssystems sowie einer Aufforderung zur selbständigen Vornahme erforderlicher Absicherungsmaßnahmen beim Dachausstieg sichtbar anzubringen (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16).

5.2. Allgemein genutzte Teile des Gebäudes

Im Zuge der Überprüfung der allgemein genutzten Teile der Gesamtanlage ist ein besonderes Augenmerk auf vorhandene Abplatzungen und Risse an Wand- bzw. Deckenflächen (in 90 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)), Unebenheiten am Bodenbelag (in 95 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)) oder Schäden an den Stufenvorderkanten (in 78 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)) zu legen (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 15). Diese Mängel stellen stets potentielle Gefahrenquellen für die Gebäudenutzer dar.

Die Behebung dieser Gefahrenstellen zählt zur ordnungsgemäßen Erhaltung bei Gründerzeithäusern und stellt somit keine Nachrüstungsmaßnahme dar.

Nachrüstungsverpflichtungen können sich jedoch bei folgenden Prüfmomenten ergeben:

Im Rahmen von Objektsicherheitsprüfungen wird bei Gründerzeithäusern häufig (in 100 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) das Fehlen eines bzw. eines zweiten Handlaufes bemängelt (vgl. *Evaluierungsberichte 2015-16*). Verfügt ein Stiegenlauf über zwei oder mehr Stufen ist zwingend auf einer Höhe zwischen 85 cm und 110 cm ein beidseitiger Handlauf, der über eine massive und durchgehende Befestigung verfügt, zu montieren. Von diesem Grundsatz ausgenommen sind Stiegen in Bauwerken mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten, Stiegen in Reihenhäusern, Nebestiegen sowie nicht barrierefrei auszuführende Wohnungsstiegen. (vgl. Pkt. 3.2.5 OIB-RL 4)

Im Zusammenhang mit dem Erfordernis eines zweiten Handlaufes kann auf einen Unfall mit Todesfolge verwiesen werden, der auf die Nichtbeachtung der baurechtlichen Vorschriften über beidseitige Handläufe ab drei Stufen zurückzuführen war (vgl. OGH 1998b, S. 2f.). Der Eigentümer, welcher gleichzeitig auch Verwalter der betreffenden Liegenschaft war, wurde strafrechtlich verurteilt. Die Einrede, dass das Gebäude im konsensgemäßen Zustand errichtet wurde und beidseitige Handläufe in der damaligen Benützungsbewilligung nicht vorgesehen waren, hat den Eigentümer bzw. Verwalter nicht von der Haftung für den Schaden entbunden. Denn der OGH führt aus, dass es in den Verantwortungsbereich eines Eigentümers fällt Stiegenhaus, Stufen sowie andere allgemeine Teile in einem ordnungsgemäßen und für die Nutzer verkehrssicheren Zustand zu erhalten. (vgl. OGH 1998b, S. 6f.) Der Eigentümer hatte jedoch den ihn treffenden Sorgfaltsmaßstab nicht angewendet, obwohl für den vorliegenden Fall Schutzvorschriften existieren. Die Grenze des geduldeten Risikos wird nämlich durch die Bauvorschriften definiert. (vgl. OGH 1998b, S. 4)

Darüber hinaus wird regelmäßig (in 30 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) eine zu geringe Geländerhöhe gerügt (vgl. *Evaluierungsberichte 2015-16*). Grundsätzlich hat eine solche Absturzsicherung jedenfalls 1,00 m Höhe bzw. ab mehr als 12 m Fallhöhe 1,10 m (stets von der jeweiligen Standfläche gemessen) aufzuweisen (vgl. Pkt. 4.2.1 OIB-RL 4).

Auch in Verbindung mit einer unzureichenden Geländerhöhe besteht ein höchstgerichtliches Urteil, dass das Erfordernis von sicherheitstechnischen

Nachrüstungen untermauert. Ein fünfzehn Jahre altes Mädchen stürzte – infolge einer Ohnmacht – von einem Balkon im zweiten Stockwerk, dessen Balkonbrüstung 0,91 m betrug. Es wurde vorgebracht, dass ein solcher Unfall bei einer Geländerhöhe von 1,00 m nicht passiert wäre. Eine solche Höhe war jedoch nicht in der erteilten Baubewilligung vorgesehen. (vgl. OGH 1993b, S. 3) Grundsätzlich kann der Anspruch an den Sicherheitsstandard in einem Gebäude nicht vom Datum der behördlichen Baubewilligung abhängen. Schon gar nicht, wenn der Nutzer bei der Wahl seiner Unterkunft keine dahingehenden Kenntnisse hat. Der Gastgeber hat in seinem Objekt Erhaltungs- sowie Verbesserungsarbeiten durchzuführen, um Mindeststandards, die durch Gesetze, Vorschriften oder gar Stand der Technik definiert werden, einzuhalten und so die körperliche Unversehrtheit der Gäste zu gewährleisten. Nur auf diese Weise erfüllt der Gastgeber seine vertraglichen Schutz- und Sorgfaltsobliegenheiten und kann eine eventuelle Inanspruchnahme für Schädigungen aufgrund einer mangelnden Beschaffenheit der Liegenschaft vermeiden. (vgl. OGH 1993b, S. 19f.)

Ferner wird wiederkehrend bemängelt, dass bei schmiedeeisernen Geländern keine ausreichenden Schutzvorkehrungen getroffen werden, die ein Durchfallen (in 18 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) bzw. ein Hochklettern (in 33 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) verhindern (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Bei Absturzsicherungen über einem Stiegenlauf ist die Geländerunterkante derart auszugestalten, dass zwischen dieser und den dazu parallel verlaufenden Stufen kein Würfel mit mehr als 12 cm Kantenlänge hindurchpasst. Verläuft die Absturzsicherung jedoch neben dem Stiegenlauf, so darf der Würfel eine Kantenlänge von mehr als 7,5 cm nicht überschreiten. Der horizontale Abstand zwischen Geländer und Stiegenlauf darf nicht mehr als 3 cm betragen. (vgl. Pkt. 4.2.3 OIB-RL 4) Vorhandene Zwischenräume in Geländern dürfen die Größe von 12 cm nicht überschreiten. Weiters ist darauf zu achten, dass der Bereich eines Geländers von 15 cm bis 60 cm über der Stufenvorderkante bzw. Standfläche nicht in Form von horizontalen oder schrägen Bestandteilen der Absturzsicherung ausgebildet werden darf, um keine Aufstiegshilfe zu bieten. Davon ausgenommen sind Durchlässe, die weniger als 2 cm betragen bzw. wenn ein Hochklettern durch geeignete Maßnahmen verhindert wird. (vgl. Pkt. 4.2.2 OIB-RL 4)

Weiters wird laufend (in 100 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) die vorhandene Beleuchtung bemängelt. Aufgrund der unzureichenden Ausleuchtung wird entweder der Austausch der bestehenden Leuchtmittel auf solche mit stärkerer Lichtleistung

oder die zusätzliche Anbringung von Leuchtkörpern empfohlen. (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16) Als Orientierungshilfe kann aus der Europäischen Norm (EN) 12464-1 „Licht und Beleuchtung – Beleuchtung von Arbeitsstätten – Teil 1: Arbeitsstätten in Innenräumen“ abgeleitet werden, dass Flure in öffentlichen Bereichen mindestens 100 Lux (lx) aufweisen sollten (vgl. *zumtobel* 2016, S. 36).

Des Weiteren werden auch mangelhaft ausgeführte Schachtabdeckungen (in 45 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) angeführt (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Schächte sind derart auszugestalten, dass eine trag- und verkehrssichere Nutzung gewährleistet werden kann. Dabei ist darauf zu achten, dass bei Schachtabdeckungen in Allgemeinbereichen das Eigengewicht des Deckels selbst bzw. eine sonstige Absperrvorrichtung ein Öffnen durch Unbefugte verhindert. (vgl. Pkt. 4.1.3 OIB-RL 4)

Darüber hinaus sind bei Fenstern und Türen im Stiegenhaus die Schließfunktion zu kontrollieren sowie auch die Beschläge zu überprüfen (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 15). Beide Prüfmomente sind der ordnungsgemäßen laufenden Erhaltung eines Gebäudes zuzuordnen.

Nachrüstungsverpflichtungen bei Fenstern und Türen (in 13 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)) können sich einerseits bei der Art der Verglasung und andererseits bei der Ausgestaltung der Absturzsicherungen ergeben (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16).

Grundsätzlich sind sämtliche von der Allgemeinheit zugänglichen Bereiche des Gebäudes, die eine Fallhöhe von mindestens 60 cm aufweisen und gleichzeitig das damit verbundene Potential eines Absturzes bergen, gegen allfällige Stürze abzusichern. Ab einer Fallhöhe von 1,00 m ist jedenfalls eine Absturzsicherung vorzusehen. (vgl. Pkt. 4.1.1 OIB-RL 4) Absturzsicherungen müssen zumindest über eine Höhe von 1,00 m verfügen bzw. bei einer Fallhöhe ab 12 m – stets von der Standfläche gemessen – eine Höhe von 1,10 m aufweisen. Diese Anforderungen an eine Absturzsicherung können bei Bauteilen wie z. B. Brüstungen bzw. Fensterparapeten dann verringert werden, wenn die Brüstungsbreite mindestens 20 cm beträgt. Die Reduktion kann hierbei die Hälfte der vorhandenen Brüstungsbreite ausmachen, darf jedoch nicht zu einer geringeren Höhe der Absturzsicherung als 85 cm führen. (vgl. Pkt. 4.2.1 OIB-RL 4)

Im Kontext dieser Ausführungen ist ein höchstgerichtliches Urteil zu nennen, das sich mit dem Sachverhalt einer unzureichenden Absturzsicherung beschäftigt. Aufgrund eines ungesicherten Aussichtsfensters stürzte eine Besucherin, fiel

rücklings über eine Stiege und zog sich Verletzungen zu (vgl. OGH 2003, S. 3). Der Eigentümer hätte im Rahmen seiner Sorgfaltspflichten eine entsprechende Absperrung schaffen oder zumindest ein Warn- und Hinweisschild anbringen müssen (vgl. OGH 2003, S. 9).

Für die Anforderung an Verglasungen gelten die gleichen Ausführungen, die bereits im Punkt 5.1. des gegenständlichen Kapitels angemerkt wurden. Zur Eindämmung einer Gefahrenquelle in Verbindung mit Fenstern, wie z. B. einer Absturzgefährdung, würde deren dauerhafte Verschließung eine einfache Möglichkeit ohne gestalterische Einschränkung bzw. wirtschaftlichen Aufwand darstellen (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16).

Abschließend ist anzuführen, dass in jedem Gebäude eine Hausordnung mit allgemeinen Hinweisen zur Thematik Gefahrenvermeidung auf der betreffenden Liegenschaft vorzufinden sein sollte (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 22). Das Fehlen einer solchen wurde in 83 % der Protokolle angeführt (vgl. Anhang 1).

Überlegenswert in diesem Zusammenhang ist die Nachrüstung der in Gründerzeithäusern häufig vorzufindenden „schwarzen Bretter“ durch digitale Alternativen, um zu vermeiden, dass – wie die Erfahrung zeigt – bedeutsame Aushänge durch Dritte abgehängt werden.

5.3. Außenanlage

Bei den Außenanlagen ist es unerlässlich die befestigten Oberflächen wie Gehwege, Rampen und Plätze auf eventuelle Unebenheiten, Setzungen sowie Frostschäden zu überprüfen. Ebenfalls sind die diversen Oberflächen von Vermoosungen zu befreien, da diese eine akute Rutschgefahr darstellen. (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 15) Die Beseitigung von Stolpergefahren stellt eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Erhaltung einer Liegenschaft dar. Dahingehende Mängel wurden in 53 % der Protokolle angeführt (vgl. Anhang 1).

Des Weiteren sind Außentreppen, Rampen, Einfriedungen sowie Absturzsicherungen hinsichtlich ihres Zustandes zu begutachten und bestehende Risse, Setzungen, Frostschäden oder Verformungen zu beheben (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 15). Mängel dieser Art wurden in 63 % der Protokolle angeführt (vgl. Anhang 1). An dieser Stelle kann auf einen Unfall (Sturz im Rahmen eines Spazierganges auf einem Kursteig) verwiesen werden, der sich aufgrund eines Nachgebens von abgemorschten Stehern eines Handlaufes ereignet hat. Der Unfall führte zu mehreren Brüchen sowie andauernden Schmerzen. (vgl. OGH 1998a,

S. 1f.) Der OGH sieht in diesem Fall eine Verletzung der Verkehrssicherungspflichten gemäß § 1319 ABGB (Bauwerkshaftung) sowie aber auch § 1319a ABGB (Wegehalterhaftung). Im Falle eines Schadensereignisses haftet der Besitzer des Bauwerkes bzw. der Halter des Weges. (vgl. OGH 1998a, S. 3f.) Bei einem anderen Unfall (Sturz von einem Plateau) aufgrund einer nicht ordnungsgemäß fixierten Absturzsicherung führt der OGH aus, dass Nutzer sich grundsätzlich darauf verlassen dürfen, dass sie ein Gelände vor einem möglichen Herunterfallen schützt, da gerade das Bewahren vor einem Sturz die Bestimmung eines Geländers ist. (vgl. OGH 2015, S. 5).

Darüber hinaus sind auf Außenanlagen befindliche Abdeckungen (in 23 % der Protokolle als Mangel angeführt (vgl. Anhang 1)) bzw. Beleuchtungen (in 70 % der Protokolle als Mangel angeführt (vgl. Anhang 1)) auf ihre Befestigung sowie Funktionsfähigkeit hin zu kontrollieren (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 15). Für die Erfordernisse an Abdeckungen kann auf die Ausführungen in Punkt 5.2. dieses Kapitels verwiesen werden.

Als Orientierungshilfe für Beleuchtungen im Freien kann aus der EN 12464-2 „Licht und Beleuchtung – Beleuchtung von Arbeitsstätten – Teil 2: Arbeitsplätze im Freien“ abgeleitet werden, dass Gehwege bzw. Park- und Abstellplätze für Fahrzeuge mindestens mit 5 lx ausgeleuchtet sein sollten (vgl. *zumtobel* 2016, S. 42).

Ferner ist zu prüfen, ob der Baumbestand sowie die Bepflanzung einem verkehrssicheren Zustand entsprechen (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 15). Dahingehende Mängel wurden in 40 % der Protokolle angeführt (vgl. Anhang 1).

Bei all diesen Prüfmomenten handelt es sich um eine Kontrolle einer gebotenen ordnungsgemäßen Erhaltung der vorliegenden baulichen Gegebenheiten und dahingehende Mängel sollten grundsätzlich immer im Rahmen einer ordentlichen Verwaltung eines Gebäudes beseitigt werden.

In Verbindung mit der zuvor angeführten Beleuchtung ist zudem zu kontrollieren, ob überhaupt bzw. in ausreichendem Ausmaß eine Ausleuchtung diverser Außenbereiche, wie z. B. des Hofes, gegeben ist. Hier könnten sich gebotene Nachrüstungen für den Eigentümer oder dessen Vertreter ergeben. (vgl. *Evaluierungsberichte 2015-16*)

Weiters können folgende Nachrüstungsverpflichtungen im Bereich der Außenanlagen vorliegen: fehlende Handläufe bei Treppenläufen, fehlende Absturzsicherungen bei Stufen bzw. Rampen, fehlende Sicherheitsverglasungen bei Stiegenhausfenstern bzw. Geschäftsportalen. Die Anforderungen für diese

potentiellen Gefahrenmomente wurden bereits in den vorangegangenen Unterkapiteln detailliert ausgeführt.

An dieser Stelle ist noch erwähnenswert, dass Müllplätze im Freien einer kritischen Begutachtung bedürfen (in 73 % der Protokolle als Mangel ausgewiesen (vgl. Anhang 1)). Dieses Prüfmoment ist nicht explizit in der sich im Anhang der ÖNORM B 1300 befindlichen Tabelle „A.1 – Technische Objektsicherheit“ angeführt. Aufgrund der Möglichkeit eines Brandüberschlages sind die diversen Abfallbehälter von Wohnungs- bzw. Stiegenhausfenstern zu entfernen und an einem sicheren Platz, z. B. der Hofmitte, zu positionieren. (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16)

Bei Parkplätzen im Freien ist grundlegend darauf zu achten, dass für den Fall, dass sich in der Fassade Fenster zu Aufenthaltsräumen bzw. Fluchtwegen befinden, ein Abstand von mindestens 2 m zur Gebäudehülle eingehalten wird (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Dieser Mangel wurde in 5 % der Protokolle beanstandet (vgl. Anhang 1).

5.4. Aufzug

Bei Aufzugsanlagen sind insbesondere die Funktionstüchtigkeit von Kabinentüre und -beleuchtung sowie des Fehlerüberwachungs- und Notrufsystems zu kontrollieren (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 17). Hierbei handelt es sich um eine routinemäßige Überprüfung des ordnungsgemäßen Erhaltungszustandes.

Der Eigentümer bzw. sein Stellvertreter hat grundsätzlich dafür Sorge zu tragen, dass der Aufzug in regelmäßigen Abständen durch einen Aufzugsprüfer einer Kontrolle bezüglich des vorschriftsmäßigen Zustandes unterzogen wird (vgl. § 11 Abs 1 Wiener Aufzugsgesetz (WAZG) 2006). Abhängig vom Aufzugstypus beträgt die Zeitspanne der wiederkehrenden Überprüfung für Personenaufzüge sechs bzw. zwölf Monate (vgl. § 11 Abs 2 WAZG 2006). Festgestellte Mängel müssen dem Eigentümer unter Setzung einer Frist für die Beseitigung schriftlich mitgeteilt werden (vgl. § 11 Abs 3 WAZG 2006).

Anzumerken ist, dass sich in Hinblick auf – in Wiener Gründerzeithäusern bestehende – Aufzugsanlagen gerade in den letzten Jahren besondere Nachrüstungsverpflichtungen aufgrund des § 22 WAZG 2006 ergeben haben. So werden in Abs 3 jene Gefährdungssituationen angeführt, welche seinerzeit vom Prüfer kontrolliert wurden und gegebenenfalls bei Feststellung eines Risikos mittels geeigneter Mittel binnen fünf Jahren beseitigt werden mussten. Folgende

Gefahrenmomente werden im Gesetz angeführt: Antriebssystem mit schlechter Anhalte- bzw. Nachregulierungsgenauigkeit, fehlende oder unzulängliche Schutz Einrichtung an kraftbetätigten Türen, unsichere Verriegelungseinrichtung der Schachttüren, Fahrkorb ohne Türen, zu großer Abstand zwischen Fahrkorb und Schachttüre sowie fehlende oder unzulängliche Notrufeinrichtung. (vgl. § 22 WAZG 2006)

Im Rahmen dieser gebotenen Nachrüstungsverpflichtungen wurde insbesondere das Gefahrenmoment der fehlenden innenschließenden Kabinentüre beseitigt, denn gerade in den Aufzugsanlagen, die über keine Fahrkorbtüre verfügten, kam es statistisch mindestens einmal jährlich zu Unfällen mit Todesfolge, da Benutzer von solchen Aufzügen in den Bereich zwischen Fahrkorb und Schachttüre geraten sind (vgl. *Khorsand* 2013). Sowohl im In- als auch Ausland konnten Unfälle mit Aufzügen ohne Fahrkorbtüren verzeichnet werden. Bei diesen Unfällen ist es überwiegend zum Einziehen der Gliedmaßen zwischen Fahrkorbfußboden und Schachtwand gekommen. Weitere Unfälle erfolgten aufgrund des Einklemmens von Fördergut zwischen Schachtwand und Fahrkorb. (vgl. *VwGH* 2001, S. 2)

Nicht unerwähnt sollte bleiben, dass die Nachrüstung von Aufzugsanlagen mit innenschließenden Fahrkorbtüren nach wie vor nicht in allen Bundesländern gesetzlich vorgeschrieben ist. Ungeachtet einer bestehenden Regelung im Aufzugsgesetz des jeweiligen Bundeslandes, spiegelt eine Ausgestaltung des Aufzuges mit einer Fahrkorbbinnentüre den geltenden Stand der Technik wider, an welchem die Haftung eines Eigentümers im Schadensfall gemessen wird. (vgl. *Kothbauer* 2016, S. 27)

5.5. Haustechnische Anlagen

Die Kontrolle der Haustechnischen Anlagen umfasst eine Überprüfung der Elektro- und Gasinstallationen sowie des Warmwasserverteilernetzes. Es empfiehlt sich diese Anlagen im Wege einer Fremdüberprüfung zu kontrollieren.

Elektrische Anlagen in Gebäuden sind regelmäßig gemäß der Elektrotechnikverordnung (ETV) 2002 zu begutachten (vgl. *ÖNORM B 1300* 2012, S. 18). Im Zusammenhang mit elektrischen Anlagen ist vordergründig die für die WRN 2006 wesentliche Thematik gefährlicher Elektroinstallationen zu nennen. Im Althausbereich liegen solche vor, wenn z. B. keine Erdungen bzw. Schutzmaßnahmen gegeben sind, der Potentialausgleich fehlt oder Auslässe sich im unmittelbaren Spritzwasserbereich befinden. (vgl. *Dirnbacher* 2013, S. 110)

Nicht unerheblich ist es an dieser Stelle auf § 7a ETV 2002 zu verweisen. Dieser ordnet an, dass Elektroinstallationen für vermietete Wohnungen im Voll- oder Teilanwendungsbereich des MRG entsprechend den Vorschriften des Elektrotechnikgesetzes (ETG) 1992 auszuführen sind. Zur Vermeidung von Personenschäden ist die Anbringung eines Fehlerstrom-Schutzschalters mit einem Nennfehlerstrom von nicht mehr als 30 Milliampere (mA) als Absicherung vorgeschrieben. Kann eine elektrische Anlage keinen Zusatzschutz vorweisen, so ist diese Installation unabhängig ihres vorliegenden Zustandes nachzurüsten. (vgl. § 7a ETV)

In einem Sachverhalt, in dem eine Mieterin das Vorliegen der potentiellen Gesundheitsgefährdung eines Stromschlages einwendete, da bei ihr ein Fehlerstromschutzschalter mit einem Auslösestrom von 30 mA fehlte und eine Wandleuchte im Nahbereich der Badewanne montiert war, wurde der Vermieterin die Beseitigung des bestehenden Mangels binnen vier Wochen aufgetragen (vgl. OGH 2010, S. 2f.).

Des Weiteren ist zu nennen, dass Elektroinstallationen derart auszuführen sind, dass in einer Wohnung nicht nur die Lichtquelle funktioniert, sondern auch eine gleichzeitige Verwendung heute üblicher elektronischer Geräte möglich sein muss. Denn es entspricht nicht dem gewöhnlichen Standard, wenn die Anschlussleistung hierfür nicht ausreichend ist. (vgl. OGH 2001, S. 5)

Gasanlagen sind nicht dezidiert in der Tabelle „A.1 – technische Objektsicherheit“ im Anhang der ÖNORM B 1300 angeführt. Gerade in Gründerzeithäusern kommt es erfahrungsgemäß immer wieder zu Vorfällen im Zusammenhang mit undichten Gasleitungen.

Grundsätzlich besteht im Bundesland Wien – anders als z. B. in Niederösterreich – kein Gesetz, das eine Überprüfung der Gasinstallationen in regelmäßigen Abständen anordnet. Dennoch schreibt der § 9 Abs 1 des Wiener Gasgesetzes eine Erhaltung der Gasanlage gemäß dem Stand der Technik vor. Die Richtlinie G 10 der Österreichischen Vereinigung für das Gas- und Wasserfach (ÖVGW) statuiert in diesem Bereich den allgemeingültigen Stand der Technik. Die Bestimmungen der Richtlinie G 10 sehen eine Überprüfung sämtlicher gasführender Leitungen in wiederkehrenden Intervallen (alle 12 Jahre) vor. (vgl. *Schrötter* 2014) So sind Gasinnenanlagen samt Gaszählern und Gasgeräten spätestens nach 12 Jahren einer Kontrolle zu unterziehen. Hierbei ist ein besonderes Augenmerk auf die

Verbrennungsluftzuführung, den Geräteanschluss und -zustand zu legen. (vgl. *Stadt Wien* 2017, S. 3)

Eine oberstgerichtliche Entscheidung hält fest, dass eine undichte Gasinnenleitung aufgrund möglicher Explosionsgefahr stets einen ernsten Schaden im mietrechtlichen Sinn darstellt. Auch wenn ein Absperren der Gaszufuhr die potentielle Gefahr einer Explosion beseitigt, so ist der Vermieter damit seiner Erhaltungspflicht nicht nachgekommen, da es seine Pflicht wäre den Mangel zu beheben. (vgl. OGH 2017a, S. 11f.)

Gerade in jüngster Vergangenheit konnten die weitreichenden Folgen von Gasexplosionen in Wohngebäuden vor Augen führen, wie wichtig regelmäßige Kontrollen sowie die ordnungsgemäße Erhaltung der Gasanlage sind. So ereignete sich am 26.04.2014 in der äußeren Mariahilferstraße 182 eine Gasexplosion, bei welcher zwei Stockwerke zerstört wurden und der Dachstuhl einstürzte. Neben zahlreichen Sachschäden, die sich nicht nur auf das Haus selbst beschränkten, sondern die gesamte Umgebung betrafen, gab es einige Verletzte; eine Person starb sogar. (vgl. *Standard* 2014) Eine weitere Explosion ereignete sich am 26.01.2017 in der Hernalser Hauptstraße 210 im Rahmen einer Delogierung. Auch hier kam es – neben Sachschäden – zu schweren Personenschäden und einem Todesfall. (vgl. *Standard* 2017) In beiden Fällen war die Schadensursache bewusste Manipulation an der Gasleitung, sodass den Vermietern keine Pflichtverletzungen vorgeworfen werden konnten.

In Hinblick auf das Warmwasserverteilernetz sieht die ÖNORM B 1300 eine jährliche Kontrolle der Wasserqualität vor (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 18). Eine solche Untersuchung zielt insbesondere auf das Entgegenwirken bzw. das Eindämmen einer Verunreinigung durch Legionellen ab (vgl. *Prader* 2014, S. 102).

Im Zusammenhang mit der Überprüfung der Wasserqualität auf Legionellen ist – neben der ÖNORM B 1300 – ferner die ÖNORM B 5019 zu nennen. In dieser erfolgt eine Auseinandersetzung mit den Begrifflichkeiten der Betriebskontrolle, der mikrobiologischen Untersuchung sowie der Sanierung in Bezug auf Legionellen. (vgl. *Prader* 2014, S. 102)

Zur Thematik des durch Legionellen verschmutzten Wassers gibt es eine oberstgerichtliche Entscheidung infolge eines Beherbergungsvertrages (Sporthotel). Ein Hotelgast erkrankte an einer Legionellen-Pneumonie mit Leberbeteiligung, welche er sich beim Duschen im Hotel zugezogen haben dürfte, da später eine massive Verunreinigung des (Trink)Wassers durch Legionellen nachgewiesen

werden konnte. (vgl. OGH 2013b, S. 3) Der OGH führt in der rechtlichen Beurteilung des Sachverhaltes aus, dass der Hotelier dafür Sorge tragen muss, seinen Gästen eine ordnungsgemäße Dusche mit Warmwasser zur Verfügung zu stellen, deren Gebrauch keinerlei Gefährdung für den Nutzer birgt. Sämtliche Gefahrenmomente sind in Entsprechung mit dem jeweils gültigen Stand der Technik zu beseitigen. Es sind Erhaltungs- sowie Nachrüstungsarbeiten vorzunehmen, um gemäß dem Stand der Technik adäquate Mindeststandards zu schaffen. Elektro-, Gas- sowie Wasseranlagen sind einer wiederkehrenden Überprüfung zu unterziehen und entsprechend des Ergebnisses der Kontrolle instand zu setzen. (vgl. OGH 2013b, S. 9f.)

Neben der zuvor beschriebenen Gesundheitsgefährdung aufgrund einer Verschmutzung der Wasserqualität durch Legionellen besteht erfahrungsgemäß gerade im Gründerzeithaus weiters die Problematik der Verunreinigung des Trinkwassers durch Bleiablagerungen infolge von vorhandenen Bleileitungen.

Die Trinkwasserverordnung (TWV) schreibt vor, dass Wasser grundsätzlich jene Güte aufweisen muss, die für Menschen keinerlei Gesundheitsgefahr – unabhängig davon, ob es getrunken oder in einer sonstigen Weise genutzt wird – darstellt (vgl. § 3 Abs 1 TWV). In Hinblick auf das Vorhandensein von Blei im Trinkwasser schreibt die TWV vor, dass der gegenständliche Anteil maximal 10 Mikrogramm pro Liter ($\mu\text{g/l}$) betragen darf (vgl. Anhang I Teil B TWV). Kann nachgewiesen werden, dass eine allfällige vorhandene Kontamination durch Blei auf Bleirohre im Gebäudeinneren zurückzuführen ist, so ist der Vermieter aufgefordert entsprechende Maßnahmen zu treffen, um diesen Mangel zu beheben. Unerheblich ist hierbei, ob sich die betreffende Leitung im Mietobjekt selbst oder auf Allgemeinflächen befindet. (vgl. OGH 2014, S. 10) Dem Bestandnehmer kann in diesem Zusammenhang jedoch zugemutet werden, das Wasser maximal eine Minute aus der Leitung laufen zu lassen, um auf diese Weise die Verunreinigung durch Blei im Trinkwasser auf ein unbedenkliches Maß zu reduzieren (vgl. *Stabentheiner* 2014, S. 72).

5.6. Sondereinrichtungen

Im Rahmen der Sondereinrichtungen sind z. B. Kinderspielplätze, Saunen, Fitnessräume, Schwimmbäder, Garagenanlagen etc. einer Kontrolle zu unterziehen. Es empfiehlt sich diese Anlagen im Wege einer Fremdüberprüfung zu kontrollieren. (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16)

Spielgeräte für Kinder sind vor allem auf Fallschutz und Standsicherheit zu überprüfen (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 16).

Bei Einrichtungen wie Saunaanlagen bzw. anderen Fitnessinstallationen ist – neben der regelmäßigen Überprüfung auf Funktionstauglichkeit – die halbjährliche Einholung eines Elektrobefundes relevant (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 16).

Bei Schwimmbädern sind vordergründig sämtliche Prüfmomente in Hinblick auf die Wasserqualität sowie Desinfektionsvorschriften einzuhalten (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 16).

Im Zuge von Kontrollen an Garagenanlagen sind insbesondere bei Garagentoren bzw. Schrankenanlagen regelmäßige Sicherheitsprüfungen durchzuführen (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 17).

Nachdem Kinderspielplätze, Saunaanlagen, Fitnessräume, Schwimmbäder und Garagenanlagen in Gründerzeithäusern noch nicht üblich waren und in den, dieser Arbeit zugrundeliegenden, Evaluierungsberichten grundsätzlich nicht vorkommen, wird von einer näheren Behandlung dieser Thematik Abstand genommen.

5.7. Brandschutz

Im Zusammenhang mit dem Brandschutz sind folgende Elemente einer Kontrolle zu unterziehen: Brand- und Rauchabschlüsse, Brandrauchentlüftungen, Orientierungs- bzw. Notbeleuchtungen sowie Feuerlöscher.

Brand- und Rauchschutzabschlüsse sind hinsichtlich ihrer vorherbestimmten Funktion zu überprüfen (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 19). Bei 85 % der Protokolle wurde ein Mangel bei den Brandabschlüssen angeführt (vgl. Anhang 1), jedoch stellen Brandabschottungen gerade in Gründerzeithäusern eine besondere Herausforderung dar. Diese wurden nämlich bei Errichtung des Gebäudes – aufgrund damals abweichender Bauvorschriften – gewöhnlich nicht berücksichtigt. Erfahrungsgemäß handelt es sich beim Gründerzeithaus in seiner Urform um einen Brandabschnitt.

Brandabschlüsse haben jedoch den Zweck eine Ausbreitung von Feuer sowie Rauch im Inneren eines Bauwerkes zu verhindern. Die Ausgestaltung von Brandabschnitten im Gebäudeinneren ist in der OIB-RL 2 „Brandschutz“ im Punkt 3.1 ausführlich geregelt. (vgl. Pkt. 3.1 OIB-RL 2) Unter Brandabschnitt versteht man einen Bereich, der durch brandschutztechnische Maßnahmen von anderen Bereichen abgeschottet ist (vgl. OIB Begriffsbestimmungen, S. 3).

Aufgrund der Komplexität des Themenbereiches ist es in der Praxis ratsam bei der Nachrüstung von Gründerzeithäusern mit Brand- und Rauchschutzabschlüssen gemäß Stand der Technik einen Brandsachverständigen hinzuzuziehen, um so eine stets auf das jeweilige Haus abgestimmte Lösung auszuarbeiten.

Jedenfalls ist eine Nachrüstung von Keller- und Dachbodentüren, die über keine Brandschutzklassifikation verfügen, durch Brandschutztüren mit Selbstschließer anzuraten. Auf diese Weise stellt das Stiegenhaus gegenüber Keller und Dachboden einen separaten Brandabschnitt dar. (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16).

Auch die einzelnen Wohnungen können als eigener Brandabschnitt ausgestattet werden – einerseits durch den Einbau einer Brandschutzwohnungseingangstüre und andererseits durch das Zumauern der eventuell bestehenden Gangküchenfenster (vgl. *Häusler* 2017).

Anzumerken ist, dass das Berufungsgericht in einem Sachverhalt mit unzureichendem Brandschutz einen Anspruch auf Mietzinsminderung (im Ausmaß von 15 %) gesehen hat. Im konkreten Fall konnte aufgrund einer mangelhaften Schachtabdeckung ein Feuerwiderstand von 90 Minuten nicht gewährleistet werden. Dieser Mangel begünstigt im Falle eines Brandes außerhalb der Wohneinheit ein rascheres Eindringen von Rauchgasen in das Innere der Wohnung. (vgl. OGH 2017b, S. 2-4) In der höchstgerichtlichen Entscheidung wird ausgeführt, dass es sich bei Feuer anders als bei einer veralteten Elektroanlage, bei der Elektrogeräte z. B. im Bad nicht gefahrlos genutzt werden können, um eine (schwebende) Gefahr handelt, bei welcher eine Eintrittswahrscheinlichkeit nicht konkret festgelegt werden kann. Es kann jedoch die objektive Möglichkeit eines Brandes auch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. (vgl. OGH 2017b, S. 6)

In diesem Zusammenhang stellt die Erwähnung von Rauchwarnmeldern einen nicht zu vernachlässigenden Aspekt dar. Diese finden in der ÖNORM B 1300 keinen expliziten Niederschlag, da sie sich im Inneren einer Wohnung und nicht auf den von der Objektsicherheitsprüfung betroffenen Allgemeinflächen befinden.

Der Österreichische Zivilschutzverband gibt an, dass in Österreich 25.000 Brände pro Jahr verzeichnet werden. Bei diesen kommt es regelmäßig zu Personenschäden, teilweise gar zu Todesfällen. Die Ursache für den Tod ist seltener das Feuer selbst, vielmehr der Rauch, der zu einer Kohlenmonoxidvergiftung führt. (vgl. *Putschögl* 2010)

Rauchwarnmelder sollten in Wohnobjekten in sämtlichen Räumlichkeiten, die dem Aufenthalt dienen, sowie in Fluchtwegen installiert werden. Davon ausgenommen ist die Küche. (vgl. Pkt. 3.11 OIB-RL 2)

An dieser Stelle kann beispielhaft der Brand vom 12.06.2008 in einem Asylwerberheim in Klagenfurt angeführt werden. Es kam dabei zu Personenschäden; ein Mann starb sogar. Das Gebäude wies Mängel in Hinblick auf feuerpolizeiliche Vorschriften auf – Rauchwarnmelder waren nicht vorhanden. (vgl. *Zaubauer* 2013) Im Bundesland Kärnten ist die Anbringung von einem Rauchwarnmelder pro Aufenthaltsraum – unabhängig vom Errichtungszeitpunkt des Gebäudes – nun gesetzlich verpflichtend in den Kärntner Bauvorschriften (K-BV) geregelt (vgl. § 14 Abs 9 K-BV).

Bei einer im Gebäude vorhandenen Brandrauchentlüftung ist regelmäßig die einwandfreie Funktionstüchtigkeit dieser Einrichtung zu überprüfen. Hierbei ist vor allem die manuelle Auslösevorrichtung im Erdgeschoss sowie im obersten Geschoss zu kontrollieren (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 20).

Das Fehlen einer solchen Brandrauchentlüftung stellt gerade in Gründerzeithäusern einen regelmäßig protokollierten Mangel (in 13 % der Protokolle) bei den durchgeführten Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 dar (vgl. Anhang 1). Nachdem eine solche Einrichtung – aufgrund damals abweichender Bauvorschriften – nicht im Zuge der Erbauung des Bauwerkes vorgesehen war, handelt es sich somit um eine gebotene Nachrüstungspflicht für den Eigentümer bzw. seinen Vertreter.

Grundsätzlich müssen Maßnahmen eingerichtet werden, die ein Entweichen des Brandrauches ins Freie fördern (vgl. Pkt. 3.12.1 OIB-RL 2). Die Anforderungen an die konkrete Ausgestaltung einer Rauchabzugseinrichtung orientieren sich nach der jeweiligen Gebäudeklasse (vgl. Tabelle 3 Pkt. 5 OIB-RL 2). Allen Rauchabzügen gemein ist, dass ihre Öffnung an der obersten Stelle im Stiegenhaus positioniert werden und eine Größe von mindestens 1 m² aufweisen muss. Des Weiteren müssen Rauchabzugsanlagen losgelöst vom öffentlichen Elektrizitätsnetz funktionsfähig sein. Nähere Ausführungen zur Thematik „Rauchabzug für Stiegenhäuser“ finden sich in der „Technischen Richtlinie Vorbeugender Brandschutz“ (TRVB) 111 wieder. (vgl. *Röschel* o.J., S. 1)

Im Gebäude angebrachte Orientierungs- bzw. Notbeleuchtungen sind auf ihren ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 20).

In Gründerzeithäusern wird das Fehlen von Orientierungs- bzw. Notbeleuchtungen häufig (in 87 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) kritisiert (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Orientierungs- bzw. Notbeleuchtungen wurden jedoch – aufgrund abweichender Bauvorschriften – bei Errichtung des Gebäudes nicht berücksichtigt. In Anbetracht der heutigen Anforderungen an ein Bauwerk kann eine Nachrüstung von Orientierungs- und Notbeleuchtungen dem Eigentümer bzw. seinem Vertreter angeraten werden.

Gebäude, die Merkmale der Gebäudeklasse 5 aufweisen, müssen mit einer Orientierungsbeleuchtung ausgestattet werden. Eine solche Fluchtwegsbeleuchtung ist im Stiegenhaus, in den Gängen außerhalb des Wohnungsverbandes sowie entlang des gesamten Fluchtweges anzubringen. (vgl. Pkt. 5.4 OIB-RL 2)

Im Zusammenhang mit der Thematik Orientierungs- bzw. Notbeleuchtung ereignete sich ein Personenschaden aufgrund mangelhafter Notbeleuchtung in einem Hotel. Der OGH führt in diesem Sachverhalt aus, dass der Unterkunftsgeber sämtliche Maßnahmen zu treffen hat, um seinen Gästen eine Nutzung aller Räumlichkeiten sowie Einrichtungen frei von allfälligen Gefahren zu ermöglichen. Auch eine eventuelle baubehördliche bzw. andere Bewilligung befreit einen Hotelbesitzer nicht von der Setzung entsprechender Handlungen bei Vorliegen offensichtlicher Gefahrenmomente. Jedoch merkt der OGH sehr wohl an, dass Gäste eine verkehrsübliche Aufmerksamkeit an den Tag legen bzw. bei Vorliegen besonderer Umstände, wie z. B. Stromausfall, sogar eine erhöhte Vorsicht anwenden müssen. (vgl. OGH 1988b, S. 3)

Bei im Gebäude verfügbaren tragbaren Feuerlöschern ist die gültige Prüfplakette zu kontrollieren (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 22). Jedoch wird häufig überhaupt das Vorhandensein von beweglichen Feuerlöschern (in 98 % der Protokolle (vgl. Anhang 1)) bemängelt (vgl. *Evaluierungsberichte* 2015-16). Gerade in Gründerzeithäusern kann erfahrungsgemäß nicht davon ausgegangen werden, dass solche – aufgrund damals abweichender Bauvorschriften – bei Bauwerkerrichtung vorgesehen wurden. Es handelt sich hierbei um ein wesentliches Nachrüstungsgebot für den Eigentümer bzw. den von ihm beauftragten Verwalter, denn es ereignen sich – wie bereits zuvor erwähnt – regelmäßig Brände mit Sach- sowie Personenschäden. In Wohngebäuden ist somit darauf zu achten, dass zweckmäßige Maßnahmen der ersten Löschhilfe, wie z. B. die Montage tragbarer Feuerlöscher in ausreichender Stückzahl, getroffen werden (vgl. Pkt. 3.10.1 OIB-RL 2).

Im Zusammenhang mit dem Brandschutz ist weiters zu erwähnen, dass auf allgemeinen Gebäudeflächen der Gesamtanlage keine leicht entzündlichen Stoffe bzw. Flüssigkeiten gelagert werden dürfen. Darüber hinaus dürfen der Dachboden sowie die Garage nicht zur Aufbewahrung von gesundheitsgefährdenden Substanzen genutzt werden. (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 21) Zudem sind insbesondere sämtliche Fluchtwege im Gebäudeinneren sowie in den dazugehörigen Außenanlagen frei von jeglichen Fahrnissen zu halten (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 20).

So dürfen gemäß Wiener Feuerpolizeigesetz (WFPoIG) 2015 im Verlauf des gesamten Fluchtweges sowie auch am Dachboden keine brandgefährlichen Stoffe bzw. Gegenstände, die leicht umgeworfen oder verschoben werden können, abgestellt werden (vgl. § 6 Abs 3 WFPoIG). Daher sind Gegenstände wie z. B. Schuhe, Pflanzen, Kinderwägen, Fahrräder etc. im Bereich der Fluchtwege zu entfernen (vgl. *Wiener Rauchfangkehrer* o.J.). Eine Lagerung von leicht brennbaren Stoffen wird in 60 % der Protokolle angeführt (vgl. Anhang 1).

Weiters ist anzumerken, dass der OGH wiederholt die Lagerung sowie Verwahrung von brennbaren Gegenständen durch Mieter sogar als einen erheblich nachteiligen Gebrauch des Mietgegenstandes klassifiziert hat (vgl. OGH 1988a, S. 4).

Aus aktuellem Anlass ist darauf hinzuweisen, dass der Zustand der Stiegenhäuser in Hinblick auf diverse Lagerungen immer strenger kontrolliert wird. Ein Zuwiderhandeln gegen das Freihalten des Fluchtweges kann eine Verwaltungsstrafe von bis zu EUR 21.000,- zur Folge haben. (vgl. *ORF* 2017)

6. Die Anwendung der ÖNORM B 1300 in der Praxis

Nachdem im vorangegangenen Abschnitt die für den Eigentümer bzw. seinen Stellvertreter maßgebenden Sachverhalte der ÖNORM B 1300 mit der aktuell geltenden Rechtslage sowie bereits ergangenen Rechtsprechungen herausgearbeitet wurden, erfolgt in diesem Kapitel eine Auseinandersetzung mit dem Einsatz der gegenständlichen Norm in der Praxis und den damit verbundenen Problemfeldern.

Die inhaltlichen Ausführungen basieren größtenteils auf den – im Rahmen der vorliegenden Masterthese mit Vertretern der Immobilienbranche – geführten Expertengesprächen. Auch die Überschriften der einzelnen Unterkapitel wurden bewusst in Anlehnung an häufig vernommene Aussagen in Gesprächen mit Branchenkollegen im Zusammenhang mit der ÖNORM B 1300 gewählt. Des Weiteren werden in dieses Kapitel die Ergebnisse der – anlässlich der vorliegenden Masterthese durchgeführten – Online-Umfrage eingearbeitet. Es handelt sich hierbei um einen Fragebogen, der in elektronischer Form von 103 Personen beantwortet wurde. Die Umfrage wurde vom Österreichischen Verband für Immobilienwirtschaft beworben, um auf diese Weise eine Rückmeldung von Personen, die auch tatsächlich mit der ÖNORM B 1300 im beruflichen Alltag zu tun haben, zu gewährleisten. Der Fragebogen sowie die Auswertung sind den Anhängen 2 und 3 zu entnehmen. An der Umfrage nahmen 64 Hausverwalter, 15 Makler, 15 Bauträger, 9 Sachverständige sowie 17 sonstige Vertreter der Immobilienbranche teil, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. 36 % der Befragten üben ihre Tätigkeit in selbständiger Form und 64 % als Angestellte aus. (vgl. Anhang 3, S. 1)

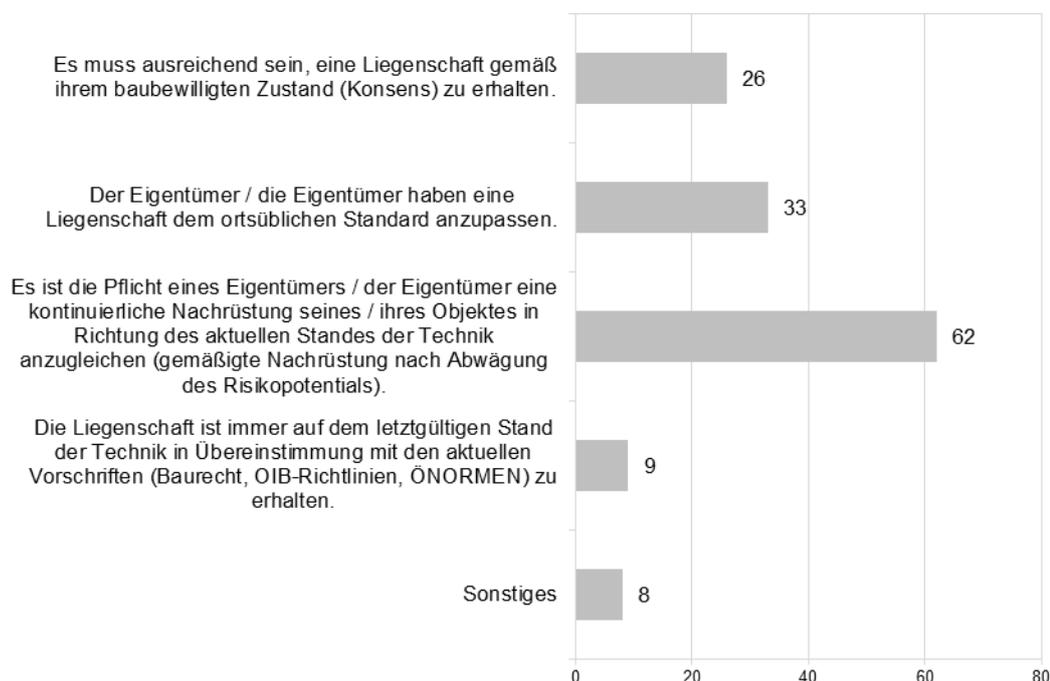
6.1. ÖNORM B 1300 – rechtliche Diskrepanz

Die wohl wesentlichste Kontroverse, die im Zusammenhang mit der Einführung der ÖNORM B 1300 aufgekommen ist, ist die Beantwortung der Frage, inwieweit Gebäude über den konsensgemäßen Zustand gemäß Stand der Technik adaptiert werden müssen.

Tatsache ist, dass die Forderung nach über den Konsens hinausgehender Gebäudesicherheit nicht wirklich auf ausdrückliche Gesetze, sondern vielmehr auf unterschiedliche Rechtsprechungen zurückzuführen ist. Es ist somit nicht verwunderlich, dass diese gegenwärtige Situation sämtliche am Geschehen beteiligte Akteure nicht befriedigt. Der aktuelle Zustand kann somit treffend mit dem

Sprichwort „wo kein Kläger, da kein Richter“ beschrieben werden. Derzeit gilt aufgrund von fehlender expliziter gesetzlicher Verpflichtung, dass ein Eigentümer bzw. sein Verwalter nur dann mit haftungsrechtlichen Konsequenzen rechnen muss, wenn tatsächlich etwas passiert. Solange dies jedoch nicht der Fall ist, ist es grundsätzlich irrelevant, ob der Eigentümer bzw. sein Vertreter empfohlene sicherheitstechnische Maßnahmen umsetzt oder nicht. (vgl. *Klinger 2017*) So ist es nicht verwunderlich, dass 26 Befragte es als ausreichend ansehen, wenn eine Liegenschaft gemäß ihrem baubewilligten Konsens erhalten wird (vgl. Diagramm 1).

Diagramm 1: Einschätzungen zur Erhaltungsverpflichtung



Quelle: Vgl. *Umfrage 2017*; eigene Darstellung

Die Problematik der Beantwortung der einleitend erwähnten Frage nach dem Ausmaß der den Konsens überschreitenden Nachrüstungen liegt insbesondere im bestehenden Gegensatz zwischen Baurecht und Strafrecht, denn die Ansprüche, die beide Rechtsgebiete an die Erhaltung eines Gebäudes stellen, sind different. Im Baurecht gilt der sogenannte „Konsensschutz“, wobei stets auf jenen Zustand abgestellt wird, in dem das Bauwerk bewilligt wurde. Der baubewilligte Konsens signalisiert jene Grenze, bis zur welcher auch die Behörde Bauaufträge erteilen darf. (vgl. *Fuchs/Löscher 2017*) Die irrtümliche Annahme vieler Eigentümer, dass keinerlei über den Konsens hinausgehende Adaptierungen notwendig sind, ist somit auf den Umstand zurückzuführen, dass seitens des Baurechts keine Verpflichtung

zur Setzung von, den Status quo übersteigenden, Maßnahmen besteht (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 5), aber aufgrund des Kumulationsprinzips dürfen neben der Bauordnung andere Rechtsvorschriften, die ebenfalls die Thematik Gebäudebewirtschaftung betreffen, nicht außer Acht gelassen werden. So muss also auch auf das Strafrecht Bedacht genommen werden, welches für die Beurteilung eines Sachverhaltes den aktuellen Stand der Technik voraussetzt. (vgl. *Fuchs/Löscher* 2017)

33 Umfrageteilnehmer erachten eine Erhaltung eines Gebäudes zumindest im ortsüblichen Standard als notwendig, 62 Befragte sehen es als eine Pflicht des Eigentümers an, ein Gebäude kontinuierlich an den aktuellen Stand der Technik anzupassen und neun Teilnehmer sehen gar eine umfassende Erhaltung der Liegenschaft gemäß letztgültigem Stand der Technik als ein Muss an (vgl. Diagramm 1). Eine Redewendung besagt, dass „die Wahrheit irgendwo in der Mitte liegt“. Ähnlich sollte es sich beim gebotenen Erhaltungszustand eines Wiener Gründerzeithauses verhalten, d. h., dass sicherheitstechnische Maßnahmen wohlüberlegt zwischen dem konsensgemäßen Zustand und dem letztgültigen Stand der Technik eines Bauwerkes getroffen werden sollten. Des Weiteren wäre es wünschenswert, wenn bestehende Gesetze aufeinander abgestimmt und eventuell entsprechende Verweise auf andere relevante Rechtsgebiete aufgenommen werden, wie z. B. die Erwähnung der Thematik der über den Konsens hinausgehenden Erhaltung gemäß Stand der Technik im Baurecht, um den zivilrechtlichen Verkehrssicherungspflichten Genüge zu tun.

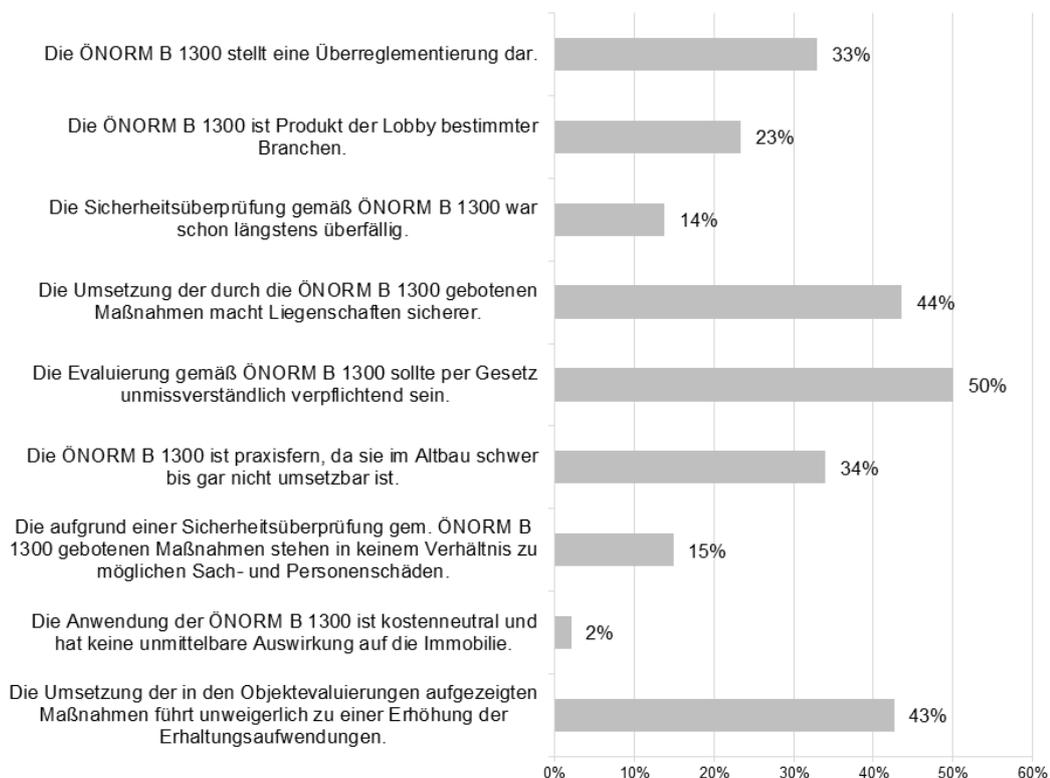
Abschließend ist jedenfalls zu erwähnen, dass der angestrebte Sollzustand eines Gebäudes im Grunde genommen einem Wunschdenken gleichkommt, da der Stand der Technik einen dynamischen Prozess darstellt und sich somit permanent ändern kann (vgl. *Poschalko* 2017).

6.2. ÖNORM B 1300 – fehlende Verbindlichkeit

Bedauerlicherweise eröffnet sich im Zusammenhang mit der Anwendung der ÖNORM B 1300 in Hinblick auf die Gebäudebewirtschaftung einmal mehr ein Graubereich: Auf der einen Seite wird der konsensgemäße Zustand als ein Muss definiert, auf der anderen Seite wird eine Nachrüstungsverpflichtung als ein Soll statuiert. Aus dieser Widersprüchlichkeit kann abgeleitet werden, dass es dringend an zwingenden Normen hinsichtlich einer Pflicht zur Vornahme von Nachrüstungsmaßnahmen fehlt, denn die Eigentümer hinterfragen in der Regel

keine Anpassungen, die per Gesetz verpflichtend angeordnet werden, sondern setzen solche grundsätzlich eigenverantwortlich um. (vgl. *Kothbauer 2017*) Investitionen in die Gebäudesicherheit werden von den Eigentümern hingegen mangels klarer gesetzlicher Bestimmungen, trotz zahlreicher diesbezüglicher Judikatur sowie Überzeugungsversuche seitens des Verwalters, oftmals nicht vorgenommen (vgl. *Gartner et al. 2017a*, S. 80). Das hauptsächliche Problem mit der Durchführung von Nachrüstungsarbeiten ist die Tatsache, dass der Verwalter, der die Eigentümer von der Notwendigkeit bestimmter Maßnahmen überzeugen möchte, sich weder auf eindeutige Gesetze noch auf die Baubehörde berufen kann (vgl. *Weinberger 2017*).

Diagramm 2: Aussagen zur ÖNORM B 1300



Quelle: Vgl. *Umfrage 2017*; eigene Darstellung

50 % der Umfrageteilnehmer befinden, dass Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 per Gesetz unmissverständlich verpflichtend sein müssten (vgl. Diagramm 2). Es bedarf jedenfalls klarer Gesetze, die den Umfang der sicherheitstechnischen Maßnahmen, die über den konsensgemäßen Zustand hinausgehen, eindeutig auferlegen. Auf diese Weise kann gewährleistet werden, dass dem Erfordernis nach Verkehrssicherheit auf Liegenschaften im Sinne des

Gesetzgebers nachgekommen wird. So ist erfahrungsgemäß den Eigentümern der Verweis auf Normen bzw. in diesem Zusammenhang bestehende höchstgerichtliche Entscheidungen häufig nicht ausreichend; nicht selten wird die Nennung konkreter Paragraphen im Gesetz gefordert.

Prinzipiell kann festgehalten werden, dass sich das Bewusstsein in Hinblick auf die Thematik der Erhaltung sowie Verbesserung eines Gebäudes in letzter Zeit zwar merkbar geändert hat. Es kann eine allgemeine Sensibilisierung in der Immobilienbranche für das Thema Nachrüstungsverpflichtungen aufgrund von Haftungen infolge ereigneter Schadensfälle sowie ergangener Gerichtsurteile festgestellt werden. Jedoch ist hierbei eine Differenzierung zwischen in der Immobilienbranche tätigen Personen und Eigentümern eines Immobilienobjektes vorzunehmen. Bei letzteren ist noch einiges an Aufklärungsarbeit notwendig, weil gerade diese immer wieder Objektsicherheitsprüfungen (und in weiterer Folge daraus resultierende Nachrüstungsverpflichtungen) in Frage stellen. (vgl. *Kroat/Schwendinger 2017*)

Der verantwortliche Betreuer dieser Masterthese hat in einer seiner zahlreichen Publikationen das Wiener Gründerzeithaus als jene Wohnform bezeichnet, die seit den Etruskern den höchsten Stand der Technik aufweist. Es ist aber unbestritten, dass ein Gebäude, das über hundert Jahre alt ist, an die geänderten Anforderungen angepasst werden muss. Derzeit führt das, mangels klarer Gesetzgebung bedingte, Spannungsfeld Konsens und darüber hinausgehende gebotene Maßnahmen der Nachrüstung vor allem zu einem unternehmerischen Risiko für den Verwalter. (vgl. *Holzapfel 2017*) Es ist somit an der Zeit, dass der Gesetzgeber insbesondere dem Verwalter den Rücken stärkt, indem er die wohnrechtlichen Bestimmungen reformiert und im Sinne der Gebäudenutzer von einer Erhaltung, die überwiegend einem Konservieren des Gegebenen entspricht, Abstand nimmt. Nur so kann vermieden werden, dass einem Verwalter, der sich für die Umsetzung von gebotenen Sicherheitsstandards einsetzt, von seinen Eigentümern vorgeworfen wird, dass er ein "Rücklagenräuber" sei. (vgl. *Kothbauer 2013b*, S. 288)

Abhilfe könnte auch mit der Einführung einer gesetzlich verpflichtenden Gebäudeplakette nach dem Muster der „§ 57a Begutachtungsplakette für Kraftfahrzeuge“ geschaffen werden. Denn wäre die Durchführung von Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 sowie die Umsetzung der daraus resultierenden Evaluierungsergebnisse von Gesetzes wegen ähnlich wie das „Pickerl“ für das Auto verpflichtend geregelt, könnten Verwalter nicht von den

Eigentümern an der Vornahme notwendiger Nachrüstungsmaßnahmen per Negativweisung gehindert werden. (vgl. *Kroat/Schwendinger 2017*) Die Gefahr einer Gebäudeplakette ist jedoch, dass sich dann Billiganbieter – ähnlich wie im Falle der Energieausweise – herausbilden, die zu einem niedrigen Preis das notwendige Dokument ausstellen, ohne die Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen (vgl. *Weinberger 2017*).

An dieser Stelle ist weiters anzumerken, dass es mitunter wesentlich unproblematischer erscheint, einen einzelnen Eigentümer von der Dringlichkeit der Vornahme bestimmter baulicher Maßnahmen zu überzeugen, als eine Vielzahl von Wohnungseigentümern. Denn häufig gelingt die Argumentation hinsichtlich der Vornahme von Nachrüstungsarbeiten bei einem Alleineigentümer, der ein entsprechendes Bewusstsein für seine Immobilie besitzt, einfacher, als das Überzeugen eines Kollektives an Wohnungseigentümern in einer Eigentümerversammlung, bei welcher vielleicht noch zusätzlich eine gereizte Grundstimmung dominiert. (vgl. *Kroat/Schwendinger 2017*)

43 % der Umfrageteilnehmer sehen einen Unterschied darin, ob eine Sicherheitsbegehung gemäß ÖNORM B 1300 in einem Gebäude, das einem Alleineigentümer oder einer Eigentümergemeinschaft gehört, durchgeführt wird. Als Gründe hierfür wird wiederholt angegeben, dass eine Entscheidung mit einem Alleineigentümer einfacher herbeizuführen ist. Bei Eigentümergemeinschaften gestaltet sich die Entscheidungsfindung sowie Durchsetzung der Evaluierungsergebnisse hingegen komplizierter, da eine größere Anzahl an Ansprechpartnern – manche leben nicht einmal im betreffenden Objekt – überzeugt werden und ein Beschluss herbeigeführt werden muss. Des Weiteren obliegt beim Alleineigentum dem Zinshauseigentümer die letztgültige Entscheidung, während im Wohnungseigentum der Verwalter im Rahmen der ordentlichen Verwaltung aufgefordert ist selbständig bestimmte Handlungen zu setzen. Die Haftungsthematik ist somit im Wohnungseigentum eine umfassendere. 57 % der Teilnehmer an der Umfrage sehen keinen wirklichen Unterschied in der Handhabung mit Allein- bzw. Wohnungseigentümern im Zusammenhang mit der Umsetzung der ÖNORM B 1300. (vgl. Anhang 3, S. 6f.) Jedoch gehört es grundsätzlich zum Wesen des Konstruktes „Wohnungseigentum“, dass Beschlussfassungen generell aufwendiger als im Alleineigentum herbeigeführt werden.

6.3. ÖNORM B 1300 – (un)begründete Befürchtung

Als vor über zehn Jahren die Thematik der Gebäudesicherheit erstmalig diskutiert wurde, kam es bei Gebäudeeigentümern sowie deren Vertretern zu einem regelrechten Überraschungseffekt, da erstmalig das Bewusstsein dafür geweckt wurde, dass der konsensgemäße Zustand eines Bauwerkes nicht das letztgültige Maß ist, sondern dass darüber hinausgehende Verpflichtungen auch ohne gesetzliche Veranlassung bestehen können (vgl. *Kothbauer 2017*).

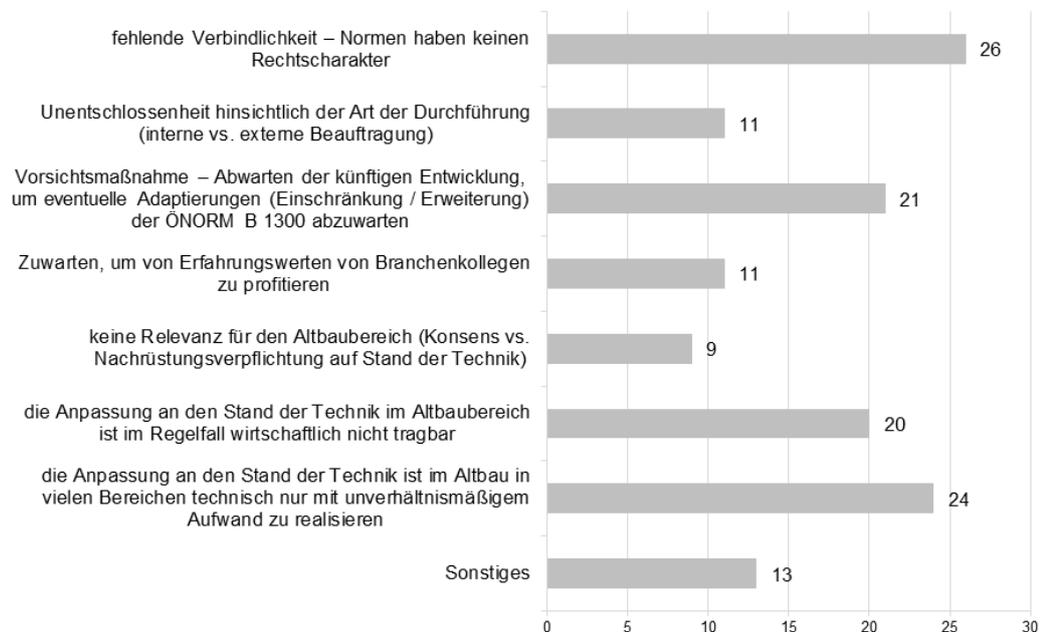
Die Einführung der ÖNORM B 1300 hat in weiterer Folge bei den in der Immobilienbranche tätigen Personen eine zum großen Teil sehr abwehrende Reaktion hervorgerufen.

Anzumerken ist, dass 94 % der Umfrageteilnehmer Kenntnis von der ÖNORM B 1300 und 78 % der Befragten sich mit dem Inhalt dieser zudem konkret auseinander gesetzt haben (vgl. Anhang 3, S. 3f.).

Der anfängliche Widerstand dürfte auf eine allgemeine Unsicherheit hinsichtlich des Umganges mit der ÖNORM B 1300 zurückzuführen sein. Anders kann die Ablehnung seitens der Eigentümer und ihrer Vertreter nicht erklärt werden, denn die in der ÖNORM B 1300 enthaltenen Prüfpflichten, die der Verkehrssicherheit eines Gebäudes zugutekommen sollen, existierten auch schon vor Inkrafttreten der Norm in Form diverser Bundes- und Landesgesetze sowie Richtlinien. Im Rahmen der ÖNORM B 1300 wurden lediglich alle relevanten Prüfmomente in einer Checkliste zusammengeführt. (vgl. *Kroat/Schwendinger 2017*) Der Eigentümer bzw. sein Stellvertreter musste prinzipiell auch schon vor der ÖNORM B 1300 das Gebäude in Hinblick auf potentielle Gefahrenmomente begehen, jedoch wurden Hausbegehungen individuell durchgeführt und zumeist auch nicht dokumentiert (vgl. *Häusler 2017*). Im Grunde genommen handelt es sich bei der ÖNORM B 1300 vor allem um ein Regelwerk, das aufgrund der Dokumentationsverpflichtung Außenstehenden Überblick über den Zustand zum Zeitpunkt der Begutachtung des Hauses verschaffen soll (vgl. *Poschalko 2017*). Seit der Veröffentlichung der ÖNORM B 1300 können Gebäudeeigentümer samt ihrer Vertreter im Schadensfall nicht länger behaupten, dass sie regelmäßig eine Hausbegehung durchgeführt haben, jedoch der betreffende Mangel zum damaligen Zeitpunkt noch nicht vorhanden war (vgl. *Häusler 2017*). Nun werden Eigentümer samt ihrer Vertreter in die Pflicht genommen Objektsicherheitsprüfungen sorgfältig und vor allem tatsächlich durchzuführen (vgl. *Weinberger 2017*), denn der Richter wird vom Eigentümer bzw. seinem Vertreter eine Dokumentation der behaupteten

Objektsicherheitsprüfung nach Muster der in der ÖNORM B 1300 enthaltenen Vorlagen verlangen, um die Haftungsfrage klären zu können (vgl. Häusler 2017). Das Prüfwerk ÖNORM B 1300 erfüllt somit den Zweck die unterschiedlichen Haftungen, für welche Eigentümer und ihre Vertreter im Falle eines Schadenseintritts unter Umständen eintreten müssen, zu dokumentieren (vgl. Weinberger 2017). Ein schriftlicher Bericht sämtlicher Ergebnisse einer Kontrollbegehung kann somit in einem eventuellen Schadensfall als entlastender Beweis für Eigentümer bzw. ihre Vertreter dienen (vgl. Häusler 2017).

Diagramm 3: Welche Gründe sprechen in Ihrem Unternehmen derzeit gegen die Evaluierung der von Ihnen verwalteten Objekte gemäß ÖNORM B 1300?



Quelle: Vgl. *Umfrage 2017*; eigene Darstellung

69 % der Umfrageteilnehmer geben an, dass in ihren Unternehmen Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 durchgeführt werden (vgl. Anhang 3, S. 4). 26 Befragte geben an, dass in von ihren Unternehmen verwalteten Gebäuden Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 aufgrund der fehlenden Verbindlichkeit kraft eines entsprechenden Gesetzes nicht durchgeführt werden – Normen sind schließlich lediglich Empfehlungen. 21 Teilnehmer der Umfrage möchten sich noch mit der Umsetzung der ÖNORM B 1300 gedulden, um so mögliche Entwicklungen in diesem Zusammenhang abzuwarten. (vgl. Diagramm 3)

Abgesehen davon, ob Gebäudebegehungen gemäß ÖNORM B 1300 vorgenommen werden, sollte festgehalten werden, dass Objektsicherheitsprüfungen jedenfalls vom Eigentümer bzw. seinem Vertreter durchzuführen sind, unabhängig von der Form der Kontrolle.

Ein Teil der Vertreter der Immobilienbranche reagiert nach wie vor mit Abneigung auf die ÖNORM B 1300. Ein Verhalten, das nur bedingt nachvollziehbar ist, da für das ablehnende Verhalten der Akteure in der Immobilienbranche nicht die ÖNORM B 1300, also das Regelwerk an sich, verantwortlich sein kann, sondern vor allem die zugrundeliegenden Verkehrssicherungspflichten, deren Umsetzung – wie zuvor erwähnt – bereits vor Veröffentlichung der Norm ohnehin schon immer notwendig war. (vgl. *Poschalko* 2017)

Die Sicherheitsbegehungen werden bei 60 % der Befragten extern durch Beauftragung einer auf die ÖNORM B 1300 spezialisierten Person abgewickelt. 34 % der Umfrageteilnehmer bevorzugen hingegen eine hausinterne Lösung – wobei davon 20 % sich eines eigens für Objektsicherheitsprüfungen angestellten Technikers bedienen und bei den restlichen 14 % der Verwalter selbst die Hausbegehung nach dem Schema der ÖNORM B 1300 vornimmt. (vgl. Anhang 3, S. 4)

Anzumerken ist, dass die Beauftragung einer externen Firma für die Durchführung einer Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 teilweise zu einer Auslagerung der Haftung des Eigentümers bzw. Verwalters führen kann, wohingegen eine hausinterne Lösung bei den Eigentümern den Eindruck erwecken kann, dass der Verwalter sich ein zusätzliches Honorar („Körpergeld“) verdienen möchte.

Des Weiteren ist anzuraten, dass die Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 nicht vom Verwalter persönlich vorgenommen wird, sondern von einem Techniker, der die betreffende Liegenschaft sowie den dazugehörigen Eigentümer nicht seit längerer Zeit betreut. Mit Hilfe einer solchen „Zwei-Welten“-Theorie ist es möglich ein Gebäude sachlich – unabhängig von jeglichen subjektiven Faktoren – aufzunehmen. (vgl. *Weinberger* 2017)

Darüber hinaus spielt bei der ablehnenden Haltung gegenüber der ÖNORM B 1300 jene Befürchtung eine wesentliche Rolle, dass beim Investitionsobjekt Immobilie aufgrund der Vornahme der gebotenen Sicherheitsprüfungen gesteigerte Ausgaben zu tätigen sind (vgl. *Kroat/Schwendinger* 2017). Die Unwirtschaftlichkeit geben 20 Befragte als Entscheidungsgrund gegen eine Evaluierung des Gebäudes gemäß

ÖNORM B 1300 an (vgl. Anhang 3, S. 5). Hier ist festzuhalten, dass die Vornahme von sicherheitstechnischen Maßnahmen, die der Vorbeugung von Gefahren gegen Leib und Leben dienen sollen, nicht von einer allfälligen Wirtschaftlichkeitsprüfung abhängen darf.

Aus Erfahrung kann angeführt werden, dass ein vorhandener Erhaltungsrückstau – insbesondere wenn die Vornahme von Arbeiten, die der ordnungsgemäßen Instandhaltung zuzurechnen sind, unterblieben ist – zusätzlich eine wesentliche Problematik beim Vorhaben darstellt, ein Gründerzeithaus auf Stand der Technik zu bringen.

6.4. ÖNORM B 1300 – schwindende Eigenverantwortung

Als Begleiterscheinung der sicherheitstechnischen Weiterentwicklung von Gebäuden kann angemerkt werden, dass die Nutzer sich an den stetig steigenden Sicherheitskomfort gewöhnen und somit potentiellen Gefahrenquellen nicht mehr die nötige Aufmerksamkeit schenken. Nur so kann der Widerspruch erklärt werden, dass, trotz zunehmenden Sicherheitsstandards bei Bauwerken, ein Anstieg der Anzahl von haftungsrechtlichen Schadensfällen infolge von Unfällen im Zusammenhang mit Liegenschaften verzeichnet werden kann. (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 2f.) Kommt es jedoch zu einem Schadensfall, so wird regelmäßig die Schuld für das eigene Handeln bei einer anderen Person gesucht. Hierbei handelt es sich um ein allgemeines Sinnbild unserer gegenwärtigen Gesellschaft. (vgl. *Fuchs/Löscher* 2017)

Der Vorteil von Vorschriften ist grundsätzlich, dass der Anwender sich an diesen orientieren, bestimmte Ausgänge besser vorhersehen sowie die Gefahr der eigenen Inanspruchnahme einschränken kann. Jener Bereich, der keinerlei Regulierung unterliegt, bietet hingegen ein erhöhtes Potential für mögliche Haftungen (vgl. *Fuchs/Löscher* 2017), wobei die hohe Dichte an Vorschriften häufig den Eindruck erweckt, dass der Eigentümer in seinem selbständigen Handeln entmündigt wird (vgl. *Poschalko* 2017). Dieses Gefühl relativiert sich vielleicht vor dem Hintergrund der für Österreich typischen grob fahrlässigen Mentalität in Hinblick auf die selbständige Umsetzung von sicherheitstechnischen Aspekten, denn auch wenn das Wissen um eine potentielle Gefahrenquelle besteht, wird mit Hilfe passender Ausreden, wie z. B. „dass in den letzten 100 Jahren nichts passiert ist“, einer notwendigen Behebung entgegengewirkt (vgl. *Kothbauer* 2017).

Eine negative Konsequenz der umfassenden Regulierung ist jedenfalls der Verlust des eigenständigen Denkens der Rechtsanwender, da diese sich zunehmend darauf verlassen, dass der Gesetzgeber sämtliche relevanten Sachverhalte des alltäglichen Lebens regelt (vgl. *Poschalko* 2017). Es darf nicht sein, dass Eigenverantwortung sowie der gesunde Menschenverstand gänzlich durch den Gesetzgeber ersetzt werden.

6.5. ÖNORM B 1300 – denkbarer Charakterverlust

34 % der Umfrageteilnehmer befinden, dass die ÖNORM B 1300 ein praxisfernes Instrument ist, da die gebotenen Maßnahmen im Zusammenhang mit einer Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 nur schwer bzw. gar nicht umsetzbar sind (vgl. Diagramm 2).

Die Grenzen der Umsetzbarkeit liegen in der Tatsache, dass das Wiener Gründerzeithaus aufgrund seines mehr als hundert Jahre zurückliegenden Errichtungszeitpunktes mitunter nur bedingt bzw. überhaupt nicht auf die sicherheitstechnischen Anforderungen reagieren kann. Das Gebäude aus der Gründerzeit ist schließlich nur insoweit flexibel als es die baulichen Umstände erlauben. Festzuhalten ist jedoch, dass eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 lediglich ein Werkzeug im Rahmen einer Hausbegehung darstellt, welches jederzeit an die vorliegenden Gegebenheiten angepasst werden kann. In Hinblick auf die empfohlenen Sicherheitsmaßnahmen kann erwidert werden, dass diese selbstverständlich nicht gleichermaßen wie in einem Neubau integriert werden können, wo sie bereits im Rahmen der Planung Berücksichtigung finden. Entscheidend ist aber – unter Einbeziehung der bestehenden Substanz – die Schaffung entsprechender Sicherheitsniveaus, die die potentiellen Gefahrenquellen minimieren können.

Des Weiteren ist die Sorge der Eigentümer bzw. ihrer Stellvertreter nicht berechtigt, dass die Vornahme von bautechnischen Eingriffen am Gründerzeithaus – basierend auf den Evaluierungsergebnissen einer Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 – den Charme der ursprünglichen Form beeinträchtigen könnte (vgl. *Häusler* 2017). Der Befürchtung, dass der Charme eines Gründerzeithauses infolge von zu tätigen Nachrüstungsarbeiten gemäß dem Stand der Technik verloren gehen könnte, kann nämlich entgegengehalten werden, dass das Haus der Gründerzeit eine solch große Vielzahl an Qualitätsmerkmalen, wie z. B. Flexibilität des Ziegelbaues, Raumhöhe, Gewölbedecken, und vieles mehr, zu bieten hat, sodass

geätzte Stiegenhausscheiben bzw. schmiedeeiserne Geländer als willkommene Ausgestaltungen, jedoch nicht unbedingt als einzig ausschlaggebende Attribute, angesehen werden können. Darüber hinaus kann die Architektur der Gegenwart sehr wohl gebotene Erfordernisse der Nachrüstung gemäß Stand der Technik derart umsetzen, dass dem bestehenden Charme eines Gründerzeithauses nicht unbedingt widersprochen werden muss. (vgl. *Kroat/Schwendinger 2017*) Es gibt jedenfalls substanzschonende Möglichkeiten, die erlauben das Sicherheitsniveau eines Gebäudes bei gleichzeitiger Wahrung seines Charakters zu erhöhen (vgl. *Häusler 2017*).

Dennoch kann die Bedrohung, dass aufgrund der unterschiedlichen Nachrüstungsarbeiten der Charme eines Gründerzeithauses verloren gehen könnte, nicht gänzlich ignoriert werden. Da das Thema Wirtschaftlichkeit bei Gebäudeeigentümern eine wesentliche Rolle spielt, werden Erhaltungsarbeiten, die der Sicherheit dienen sollen, häufig nur in jenem Ausmaß ausgeführt, dass sie den geforderten Zweck erfüllen und nicht noch zusätzlich ästhetischen Aspekten gerecht werden. (vgl. *Poschalko 2017*)

Zweifelsohne verfügt ein Gründerzeithaus, das einen Erhaltungszustand gemäß Stand der Technik aufweist, über eine weitaus bessere Lebens- und Wohnqualität als ein Neubau (vgl. *Poschalko 2017*).

6.6. ÖNORM B 1300 – Hausverstand gefordert

Bei der Umsetzung der Evaluierungsergebnisse einer Begehung gemäß ÖNORM B 1300 ist auf den "Hausverstand" abzustellen. Ohne Zweifel sind Mängel, die offensichtlich eine ernstzunehmende Gefahrenquelle darstellen, zu beheben. Doch die Beseitigung jeder noch so kleinen Abweichung vom aktuellen Stand der Technik bewegt sich zwangsläufig in Richtung Abriss und Neubau. (vgl. *Holzapfel 2017*)

Ein Evaluierungsbefund gemäß ÖNORM B 1300 kann umfangreiche Empfehlungen in Hinblick auf zu tätige Erhaltungs- und Nachrüstungsmaßnahmen enthalten. Selbstverständlich sind – wie bereits erwähnt – angeführte Mängel, die ein hohes Gefahrenpotential aufweisen, ohne langes Zuwarten zu beseitigen. Vor Umsetzung sämtlicher darüber hinausgehender Anmerkungen sollte hingegen eine Risikoanalyse durchgeführt und eine entsprechende Reihung der anstehenden Arbeiten vorgenommen werden. (vgl. *Kroat/Schwendinger 2017*) Dem Eigentümer bzw. seinem Stellvertreter wird im Zusammenhang mit den Evaluierungsergebnissen das Instrument des „Risikomanagements“ dringend

empfohlen (vgl. *Weinberger* 2017). Bei der Wertung der gebotenen Nachrüstungsarbeiten müssen jedenfalls jene Maßnahmen vorrangig durchgeführt werden, die der körperlichen Unversehrtheit eines Menschen dienen sollen. Solange nicht sämtliche Mängel, die sich gegen Leib und Leben einer Person richten, behoben werden, müssen Nachrüstungen die z. B. der Barrierefreiheit eines Bauwerkes zugutekommen, daher nachgereicht werden. (vgl. *Poschalko* 2017) Es gibt jedenfalls bestimmte sicherheitstechnische Punkte, die unbedingt erfüllt werden müssen und bei diesen sollte eine Umsetzung auch nicht zur Diskussion gestellt werden. Darüber hinaus gibt es eine Bandbreite an Handlungsnotwendigkeiten, bei welchen mit Hilfe einer Risikoabschätzung ein Spagat zwischen Konsens und Stand der Technik gemeistert werden sollte. (vgl. *Weinberger* 2017) So sprechen sich 62 Befragte für eine gemäßigte Nachrüstung einer Liegenschaft nach Abwägung des Risikopotentials aus (vgl. Diagramm 1). Die Vornahme von sicherheitstechnischen Maßnahmen gemäß einer Risikobewertung ist deshalb anzuraten, da auf diese Weise das Haftungsrisiko verringert werden kann. Darüber hinaus hilft eine solche Auswertung dabei, sich das Ausmaß des gegenwärtigen Haftungs potentials bewusst zu machen. Sämtliche – im Rahmen einer Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 – festgestellten Mängel sollten aufgelistet und nach ihrer Gefährlichkeit für Personen bzw. Sachen gewichtet werden. Mit Hilfe einer solchen Auswertung kann der Eigentümer bzw. sein Vertreter dann seine Entscheidung hinsichtlich bestimmter sicherheitstechnischer Maßnahmen aufgrund der vorgenommenen Priorisierung treffen. Auf diese Weise wird das Risiko eines Schadenseintritts vorläufig (innerhalb der Frist bis zur Behebung des konkreten Mangels) bewusst in Kauf genommen (vgl. *Weinberger* 2017). Ein gänzlich Ausschalten des Risikos im Zusammenhang mit Liegenschaften ist jedoch nahezu unmöglich. Es empfiehlt sich daher, dass der Eigentümer bzw. sein Stellvertreter auf Basis der vorliegenden Ergebnisse einen kontinuierlichen Verbesserungsprozess ausarbeitet, welcher der Erhöhung der Gebäudesicherheit des Gründerzeithauses zugutekommen soll. Ein Prozess, bei welchem keine gebotene Maßnahme ignoriert wird, jedoch eine zeitliche Reihung vorgenommen wird. Durch das regelmäßige Setzen bestimmter sicherheitstechnischer Maßnahmen kann am Ende eines solchen Prozesses ein akzeptables Ergebnis in Hinblick auf den Sicherheitsstandard eines Gebäudes erreicht werden. (vgl. *Weinberger* 2017)

In der nachfolgenden Abbildung 6 erfolgt das Risikomanagement auf Grundlage der Priorisierung von Ergebnissen einer Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300.

Abbildung 6: Risikomanagement von Evaluierungsergebnissen

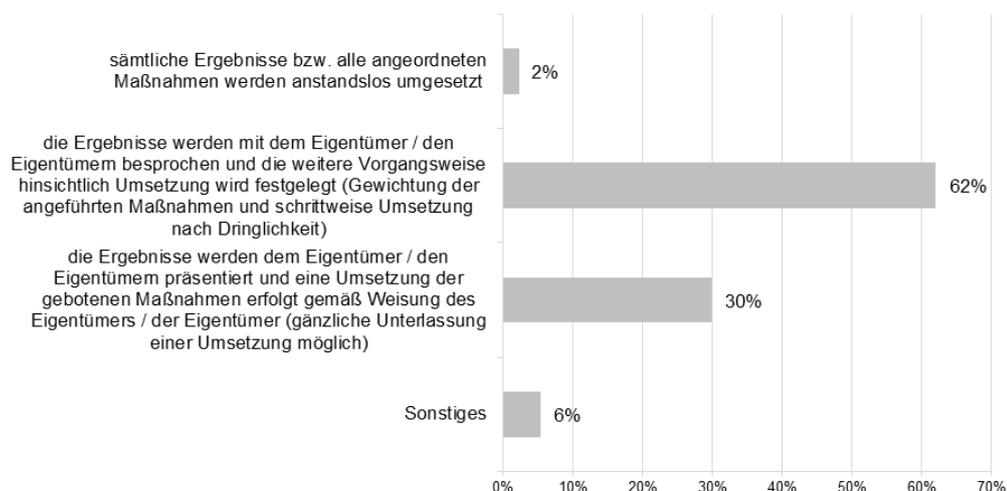
| Risikoeinschätzung | | | | |
|--------------------|----------|----------|----------|-------------|
| sehr hoch | hoch | mittel | gering | sehr gering |
| | | | | |
| sofort | 2 Wochen | 2 Monate | 6 Monate | keine Frist |

| Maßnahmenkatalog | gesetzliche Grundlage | konkrete Arbeiten | Risikoeinschätzung |
|---|----------------------------|--|--------------------|
| privilegierte Arbeiten | | | |
| Arbeiten kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages | § 3 Abs 3 Z 2 lit a MRG | Baufträge für Fassadensanierung Kaminkopfsanierung Elektrosteigleitung | |
| Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden | § 3 Abs 3 Z 2 lit b MRG | Abplatzungen an der Fassade lose Dachziegel Stolpergefahren gebrochene Stufen ausgerissener Handlauf | |
| Arbeiten zur Aufrechterhaltung des Betriebes | § 3 Abs 3 Z 2 lit c MRG | Aufzugsanlage Warmwasserbereitung Heizungsanlage | |
| Erhaltung der allgemeinen Teile | § 3 Abs 2 Z 1 MRG | Risse an Wand- und Deckenflächen Glassprünge Baumbestand Funktion der Beleuchtung | |
| Erhaltung der Mietgegenstände (ernste Schäden, Gesundheitsgefährdungen) | § 3 Abs 2 Z 2 MRG | Wasserschaden Schimmelbildung veraltete Elektroinstallationen Bleiablagerung im Trinkwasser Kontaminierung durch Legionellen | |
| sicherheitstechnische Nachrüstungen | OIB-Richtlinien 2 und 4 | Erste Löschhilfe Verglasung Eingangstor Brandschutztüren Müllraum und Keller weiter Handlauf sonstige Verglasungen Allgemein- und Außenbeleuchtung Absturzsicherungen Schneefangsystem (Dach straßenseitig) Schneefangsystem (Dach hofseitig) Brandschutztüre Dachboden Dachsicherungshaken Blitzschutz | |
| nützliche Verbesserungen des Gesamtobjektes | § 4 MRG | zentrale Wärmeversorgungsanlage Waschküche Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellraum | |
| nützliche Verbesserungen in Mietobjekten | § 4 MRG | Wasserentnahme bzw. Toilette im Inneren Anhebung der Ausstattungskategorie | |
| freiwillige Nachrüstungen | OIB-Richtlinie 4 | thermisch-energetische Maßnahmen Barrierefreiheit E-Mobilität | |

Quelle: Eigene Darstellung

62 % der Umfrageteilnehmer geben an, dass sie die Evaluierungsergebnisse mit den Eigentümern besprechen und die weitere Vorgangsweise festlegen, wobei die gebotenen Maßnahmen nach Dringlichkeit gewichtet und schrittweise umgesetzt werden. 30 % der Befragten präsentieren den Eigentümern lediglich die Ergebnisse. Eine eventuelle Umsetzung der angeführten Maßnahmen erfolgt anschließend gemäß Weisung der Eigentümer. So kann es auch zu einer gänzlichen Unterlassung der Umsetzung kommen. (vgl. Diagramm 4)

Diagramm 4: Wie wird mit den Ergebnissen der Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 umgegangen?



Quelle: Vgl. *Umfrage 2017*; eigene Darstellung

Eine Umsetzung der Evaluierungsergebnisse ohne Einbindung des Eigentümers wird eher ein Ausnahmefall sein. In der Regel werden Eigentümer über die Vornahme größerer Arbeiten informiert bzw. werden solche mit diesen abgestimmt. Es ist jedoch abzuraten, dass dem Eigentümer die Ergebnisse einer Objektsicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 lediglich zur Kenntnis gebracht werden und dann auf dessen Reaktion zugewartet wird, denn es sollte nicht vergessen werden, dass der Verwalter für allfällige Schadensfälle zivil- sowie strafrechtlich zur Verantwortung gezogen werden kann. Es ist dem Verwalter zu empfehlen, dass er aktiv auf den Eigentümer einwirkt und diesen selbständig und regelmäßig über die Notwendigkeit der gebotenen sicherheitstechnischen Maßnahmen informiert.

Im Zuge der Thematik rund um die gebotene Nachrüstungsverpflichtung hat sich vor allem die Dringlichkeit der diversen Absturzsicherungen herauskristallisiert. Dies bezieht sich einerseits auf die Sicherung von Personen vor Stürzen, andererseits

auf die Vermeidung des Herabfallens von Mauerwerk, Gesimsen, Blumentöpfen etc. vom Bauwerk selbst. (vgl. *Holzapfel* 2017) Darüber hinaus ist dem Eigentümer bzw. seinem Stellvertreter in folgenden Bereichen eine Angleichung des Sicherheitsniveaus auf den Stand der Technik anzuraten: bei Aufstiegshilfen, dem Blitzschutz, bei Dachsicherheitshaken und Schneefangeinrichtungen (vgl. *Häusler* 2017).

Im Rahmen des Brandschutzes ist das Augenmerk besonders auf die Keller- sowie Müllraumtüren zu legen, da diese häufig aus Holz oder einem ähnlich brennbaren Material bestehen. Bei der Tür zum Müllraum ist eine umso größere Sorgfalt geboten, wenn diese direkt ins Stiegenhaus führt, welches den Bewohnern des Hauses mitunter als einziger Fluchtweg dient. In diesem Zusammenhang ist weiters das Abstellen von Abfallbehältern im Stiegenhaus selbst – insbesondere im Bereich des Hauseinganges – zu vermeiden. (vgl. *Häusler* 2017)

6.7. ÖNORM B 1300 – gesetzliche Disharmonie

Ziel müsste sein, dass die Vielzahl an Normen geglättet sowie gestrafft und sämtliche sicherheitstechnische Anforderungen an ein Gebäude in ein einheitliches Regelwerk zusammen getragen werden, denn aktuell kommt beim Eigentümer bzw. seinem Vertretungsorgan nicht selten das Gefühl auf „den Wald vor lauter Bäumen nicht zu sehen“ (vgl. *Kothbauer* 2017).

Am Fall der Rauchwarnmelder kann exemplarisch dargestellt werden, dass beim Gesetzgeber hinsichtlich der sicherheitstechnischen Anforderungen an ein Gebäude vielschichtiger Handlungsbedarf besteht. Vordergründig besteht nur im Bundesland Kärnten eine explizite gesetzliche Verpflichtung zur Nachrüstung von Rauchwarnmeldern in bestehenden Mietverträgen. In den übrigen Bundesländern fehlt ein diesbezügliches Gesetz, dennoch ist Eigentümern die Montage von Rauchwarnmeldern zu empfehlen, da das dem Stand der Technik entspricht. Des Weiteren ist zu überlegen auf Grundlage von welchen Gesetzesbestimmungen der Eigentümer im Rahmen von aufrechten Bestandverträgen Rauchwarnmelder überhaupt montieren darf. Hier könnte möglicherweise § 8 Abs 2 MRG "Duldungspflichten des Mieters" herangezogen und die Änderung innerhalb des Mietobjektes derart argumentiert werden, dass es sich um eine Verbesserung der allgemeinen Teile handelt, da es dem Brandschutz des gesamten Gebäudes zugutekommt. Abschließend steht der Eigentümer jedoch vor der Problematik, dass er bei bestehenden Mietverträgen nach erfolgter Installation die Wartungspflicht

(z. B. Batterietausch) jedenfalls nicht auf den Bestandnehmer übertragen darf. (vgl. *Kothbauer 2017*)

Weiters entsteht bei den Rechtsanwendern immer wieder der Eindruck, dass angesichts der Vielzahl an Gesetzen, Richtlinien, Verordnungen sowie Normen eine gewisse Überregulierung gegeben ist. Dieses Gefühl wird – insbesondere vor dem Hintergrund des Gründerzeithauses – häufig dadurch bekräftigt, dass gewisse Häuser bereits mehr als 100 Jahre stehen und den Menschen im Laufe der Zeit in diesen Bauwerken nicht bedeutend mehr passiert ist als heutzutage. (vgl. *Kroat/Schwendinger 2017*) 33 % der Umfrageteilnehmer sehen die ÖNORM B 1300 als Teil einer Überregulierung an (vgl. Diagramm 2).

Die ÖNORM B 1300 selbst bietet allerdings lediglich das Grundgerüst dafür, wie eine Objektsicherheitsprüfung durchzuführen ist bzw. welche Bauteile einer Kontrolle zu unterziehen sind. Sie trifft keinerlei Aussage darüber, welchen Standards die zu überprüfenden Elemente entsprechen müssen. Hierzu bedarf es einer umfassenden Zusammenschau der sich im Hintergrund befindlichen, diversen Regelungen. Das Zusammensuchen der Vielzahl der zu beachtenden Vorschriften überfordert mitunter die Rechtsanwender, wodurch bisweilen das subjektive Gefühl entstehen kann, dass eine Überregulierung in Hinblick auf die sicherheitstechnische Thematik in Verbindung mit der ÖNORM B 1300 besteht. Es wäre somit notwendig, dass sämtliche für diese Thematik relevante Vorschriften in einem einheitlichen Werk zusammengefasst werden. Dieses würde dem Rechtsanwender helfen sich auf unkomplizierte Weise einen Überblick über die notwendigen Regelungen zu verschaffen.

Eine weitere Ursache für die Überregulierung ist die Tatsache, dass jeder Techniker, der mit einem bestimmten Fachthema betraut wird, stets das höchste Maß an Sicherheit anstrebt, um sich so selbst vor einer drohenden Haftung zu schützen. Der Jurist, der dann mit der Ausarbeitung einer bestimmten Norm beauftragt wird, verfügt gewöhnlich über keinen technischen Hintergrund und übernimmt sodann zur Gänze das ausformulierte Fachwissen des Technikers. Diese Konstellation führt dazu, dass der „gesunde Menschenverstand“ außer Acht gelassen wird. (vgl. *Weinberger 2017*) Es wäre wünschenswert, wenn Vorschriften derart konzipiert werden, dass sie Sachverhalte, deren Eintritt auch tatsächlich möglich ist, berücksichtigen, jedoch solche nicht einbeziehen, deren Realisierung unwahrscheinlich ist. Regelungen sollen ein Zusammenspiel zwischen der Verpflichtung des Eigentümers zur Gefahrenvermeidung sowie aber auch der

Eigenverantwortung des Nutzers berücksichtigen. So sollte es nicht sein, dass Juristen gemeinsam mit Technikern sämtliche denkbare Eventualitäten in Vorschriften fassen und damit die Eigentümer von Bauwerken umfassend verpflichten, während die Eigenverantwortung der Nutzer gänzlich aufgehoben wird.

Kritisch zu hinterfragen ist ferner die Tatsache, dass wichtige Verpflichtungen des Eigentümers in Bezug auf seine Liegenschaft mitunter in Normen widergespiegelt werden, die erst gekauft werden müssen, um sich Kenntnis über den Inhalt verschaffen zu können (vgl. *Kothbauer* 2017). Vorschriften, die zum Schutz Dritter beachtet werden sollen, müssten für jeden kostenlos zugänglich sein, denn immerhin sollen diese der Prävention von Gefahren dienen und Sicherheit darf nicht ein erst zu erwerbendes „Luxusgut“ darstellen.

6.8. ÖNORM B 1300 – möglicher Verbesserungsbedarf

Grundsätzlich sehen 72 % der Umfrageteilnehmer eine Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 als sinnvolles Instrument an, um die Sicherheit von Personen und Sachen zu gewährleisten (vgl. Anhang 3, S. 9). 44 % der Befragten befinden, dass Liegenschaften durch die Umsetzung der gebotenen Evaluierungsergebnisse sicherer werden (vgl. Diagramm 2). Eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 gibt den vorzunehmenden Gebäudebegehungen, die der Sicherstellung der Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten dienen, einen entsprechenden Rahmen. Auf diese Weise können sämtliche notwendigen Bauteile im Sinne eines „roten Fadens“ geprüft und dokumentiert werden. Die Gebäudeevaluierung unterstützt den Eigentümer bzw. seinen Stellvertreter einen Nachweis über den Zustand aller Gebäudeelemente zum Prüfungszeitpunkt zu erbringen. Des Weiteren kann durch Realisierung der angetragenen sicherheitstechnischen Maßnahmen das Sicherheitsniveau in einem Gebäude gehoben werden. Dadurch werden Liegenschaften sicherer und es kann Personen- sowie Sachschäden entgegengewirkt werden. Außerdem kann eine Objektsicherheitsprüfung gemäß ÖNORM B 1300 dabei helfen eine potentielle Haftung im Schadensfall zu verringern.

76 % der Teilnehmer an der Umfrage sehen durch die ÖNORM B 1300 alle sicherheitstechnischen Aspekte berücksichtigt (vgl. Anhang 3, S. 11). Die im Anhang der Norm angeführten Checklisten für eine Gebäudebegehung sind sehr umfangreich, wobei jedoch die durch die ÖNORM B 1300 statuierten Kontrolllisten

nicht als abschließend geregelt, sondern vielmehr als Empfehlung angesehen werden dürfen. Beispielhaft ist zu nennen, dass die G10-Überprüfung oder auch die Nullungsverordnung keine Berücksichtigung durch die Norm gefunden haben. (vgl. *Wirth et al.* 2015, S. 267) Es empfiehlt sich somit, die in der ÖNORM B 1300 enthaltenen Schemata für eine sicherheitstechnische Objektbegutachtung unter Anwendung des „Hausverstandes“ auf jede Gebäudebegehung entsprechend anzupassen (vgl. *Poschalko* 2017).

So wäre es weiters empfehlenswert – wie bereits in Kapitel 5.1. angeführt – die Checkliste der ÖNORM B 1300 um den Prüfpunkt Dachsicherheitshaken bzw. Dachsicherheitssysteme zu ergänzen. Dieses Prüfmoment wurde in der überarbeiteten ÖNORM B 1300 bereits berücksichtigt (vgl. ÖNORM B 1300 2018, S. 17). Auch die Überprüfung der Sicherheitseinrichtungen für Reinigungspersonal, wie z. B. Fensterputzhaken, sollte bei einer Hausbegehung nicht vernachlässigt werden (vgl. Anhang 3, S. 12).

Abschließend sind auch noch die Fristen – 14 Tage oder 8 Wochen – für die Behebung der Mängel kritisch zu hinterfragen. Es bedarf jedenfalls auch längerer Fristen von 12 bzw. 24 Monaten, denn es gibt Maßnahmen, die ohne Aufschub umzusetzen sind (Gefahr in Verzug) und solche, deren Ausführung eine längere Abstimmung sowie Planung erfordern und diese erlauben müssen. (vgl. *Weinberger* 2017) In Hinblick auf die Fristsetzung sind Zeiträume zu wählen, die der tatsächlichen Praxis entsprechen. Insbesondere im Falle des Wiener Gründerzeithauses bedarf es immer wieder längerer Reaktionszeiten, da aufgrund der durch die Bauweise vorhandenen eingeschränkten Flexibilität der Konstruktion häufig spezielle Lösungsansätze gefunden werden müssen, um die geforderten Sicherheitsniveaus zu schaffen.

Der Kritikpunkt an den von der ÖNORM B 1300 vorgegebenen Fristsetzungen wurde bereits in der überarbeiteten ÖNORM B 1300 dahingehend geändert, dass nun zwischen zwei unterschiedlichen Arten von Fristen differenziert wird. Einerseits gibt es das Merkmal „Gefahr in Verzug“, andererseits soll die Frist bei allen darüber hinausgehenden Mängeln vom zuständigen Prüfer selbst bestimmt werden. (vgl. ÖNORM B 1300 2018, S. 3)

7. Die Verantwortungsträger für Maßnahmen der Erhaltung und Verbesserung sowie von Nachrüstungsverpflichtungen

In den vorangegangenen Kapiteln wurde ausgeführt welche Entwicklung ein Gründerzeithaus erfahren hat und welcher bautechnische Level ein Bauwerk aus der Gründerzeit heute aufweisen sollte. Im folgenden Kapitel wird das Augenmerk auf die verantwortlichen Akteure gelegt, die die entsprechenden Erhaltungsarbeiten sowie über den Baukonsens hinausgehenden Nachrüstungen vornehmen sollten.

Die ÖNORM B 1300 definiert den Begriff "Verantwortungsträger" mit einer Person, die für die Objektsicherheit samt allen dazugehörigen Pflichten Sorge zu tragen hat (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 5).

Grundsätzlich ist der Gebäudeeigentümer für die Einhaltung von sicherheitstechnischen sowie gesundheitlichen Aspekten auf seiner Liegenschaft verantwortlich und verpflichtet dementsprechende Vorkehrungen zu treffen, sodass von seinem Eigentum keinerlei Gefahrenmomente für die Unversehrtheit der Liegenschaftsnutzer und deren Besitz ausgeht (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 3), denn dem Gebäudeinhaber kommt die notwendige Verfügungsgewalt zu, um Gefahren, die sich auf der Liegenschaft befinden, zu beseitigen (vgl. *Kollros/Krainer* 2005, S. 82). So hat der Eigentümer in Ausübung der Tätigkeit als Vermieter seinen Mietern jedenfalls die gefahrlose Nutzung des jeweiligen Bestandobjektes entsprechend des Mietvertrages zu ermöglichen (vgl. *Lindinger* 2010, S. 106). An dieser Stelle ist noch hervorzuheben, dass sowohl Kinder als auch Menschen mit Behinderungen besonders schützenswert sind und diesen Gruppen daher, neben der Anwendung eines erhöhten Sorgfaltsmaßstabes, gleichfalls die Vornahme von entsprechenden Sicherheitsmaßnahmen zukommt (vgl. ÖNORM B 1300 2012, S. 6). Aus zuvor angeführten Gründen ist eine Begehung der Liegenschaft jedes Jahr durch einen Fachmann vorzunehmen. Nur so können bestehende Gefahrenquellen identifiziert und drohende Schadensfälle vermieden werden. (vgl. *Kopper* 2017, S. 50)

Für die Bewirtschaftung einer Liegenschaft sind jedenfalls rechtliche, wirtschaftliche sowie technische Fachkenntnisse unerlässlich. Die Verwaltung von Immobilien obliegt grundsätzlich dem Eigentümer selbst oder einem durch ihn beauftragten befugten Dritten. Neben einer Selbstverwaltung ist somit in Österreich eine

Fremdverwaltung durch hierzu berechnigte dritte Personen, wie z. B. Immobilienverwalter, Rechtsanwälte oder gemeinnützige Bauvereinigungen, möglich. (vgl. *Schönhofer-Hammerl* 2008, S. 4)

Befindet sich eine Liegenschaft im schlichten Miteigentum so kommt die Verwaltung der Gemeinschaftssache prinzipiell sämtlichen Eigentümern zu. Wird mit der Bewirtschaftung einer Immobilie ein Verwalter betraut, ist dieser, aufgrund der Unteilbarkeit einer liegenschaftsbezogenen Verwaltungsbefugnis, auch Vertreter der überstimmten Minderheit und dieser aus dem Verwaltungsvertrag verantwortlich. Ab dem Moment, in welchem ein Verwalter beauftragt wurde, ist es jedem Miteigentümer untersagt, selbständig einen Akt der Verwaltung zu setzen. (vgl. *Schönhofer-Hammerl* 2008, S. 26f.)

Bei Häusern, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, obliegt es der Eigentümergemeinschaft, also der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer, die Liegenschaft zu bewirtschaften. Bei der Eigentümergemeinschaft handelt es sich um eine juristische Person, deren Rechtsfähigkeit auf Agenden, die die Verwaltung der Liegenschaft betreffen, beschränkt ist. Im Falle der Bestellung eines Verwalters hat dieser sämtliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erhaltung der gemeinschaftlichen Sache zu ergreifen. Die vom Verwalter gesetzten Handlungen sowie aber auch deren Unterlassungen sind so zu werten, als ob sie die Eigentümergemeinschaft selbst vorgenommen hätte. Dies ist darauf zurückzuführen, dass der Verwalter das handlungs- und vertretungsbefugte Organ der Eigentümergemeinschaft ist. (vgl. *Kothbauer* 2015b, S. 164)

Das Versäumnis der Wahrnehmung einer wohnrechtsbezogenen Verkehrssicherungspflicht zieht dann eine Verurteilung nach sich, wenn der zur Setzung der erforderlichen Sicherungsmaßnahme verantwortlichen Person eine sogenannte Garantenstellung (iSd § 2 Strafgesetzbuch) zukommt. Das bedeutet, dass nur derjenige auch wirklich bestraft werden kann, der rechtlich dazu verpflichtet wäre, den Eintritt eines Schadens – im Fall der Gebäudebewirtschaftung z. B. Körperverletzung oder Tod – zu verhindern. Im Zentrum der Beurteilung steht daher eine Rechtspflicht. Diese wird nicht ausschließlich durch eine konkrete gesetzliche Vorschrift, sondern durch eine allgemeine Verpflichtung kraft Rechtsordnung begründet. Es wird somit auch auf solche Obliegenheiten abgestellt, die nicht nur durch das Gesetz direkt angeordnet werden, sondern im Sinne der Rechtsanalogie hergeleitet werden können. (vgl. *Hinterhofer* 2010, S. 110)

Vereinfacht ausgedrückt ist als Garant jeder anzusehen, der die faktische

Möglichkeit hat für die Herstellung eines gebotenen Zustandes zu sorgen (vgl. *Kothbauer 2017*). So hat die Rechtsprechung entschieden, dass nicht nur dem Gebäudeeigentümer, sondern auch dem Verwalter, eine Garantenstellung zukommt (vgl. *Gartner et al. 2017a*, S. 14).

Der Verwalter sieht sich erfahrungsgemäß häufig mit der Problematik konfrontiert, dass er seine zu vertretenden Eigentümer über die Notwendigkeit der Vornahme von über den Konsens hinausgehenden Anpassungen informiert, ihm jedoch die Umsetzung dieser Maßnahmen verweigert wird. Solche Negativweisungen haben vor allem ihren Ursprung darin, dass der Verwalter sich nicht auf klare Gesetze berufen kann, sondern nur, verbunden mit der Wahrscheinlichkeit eines potentiellen Schadenseintritts, mit allfälligen zivil- sowie strafrechtlichen Konsequenzen argumentieren kann. Eigentümer neigen aber eher dazu eine Verpflichtung zu einem aktiven Tun aus einer konkreten gesetzlichen Bestimmung abzuleiten, als ein Verantwortungsgefühl aufgrund einer vagen Eventualität zu entwickeln. Der Verwalter wird auf diese Weise in ein Spannungsfeld gedrängt, da er sich einerseits mit einer Negativweisung seines Auftraggebers konfrontiert sieht, andererseits muss er fürchten, dass er im Schadensfall haftungsrechtlich zur Verantwortung gezogen werden kann. Da eine Weisung in einem solchen konkreten Fall jeglicher Zweckmäßigkeit entbehrt, ist der Verwalter dazu angehalten, seinen Warnpflichten Folge zu leisten und die Eigentümer über denkbare Auswirkungen der vorliegenden Negativweisung aufzuklären. Selbstverständlich können die Eigentümer trotz erfolgter Information weiter an ihrer Entscheidung festhalten, jedoch den Verwalter durch Abgabe einer Schad- und Klagloserklärung von einer zivilrechtlichen Haftung entbinden. Im Fall eines Schadens müssen dann die Eigentümer für die Konsequenzen einstehen. Anzumerken ist aber, dass eine solche Vorgehensweise nicht hinsichtlich einer eventuellen strafrechtlichen Haftung angewendet werden kann, denn eine strafrechtliche Haftung kann nicht delegiert werden. Somit birgt eine Negativweisung jedenfalls das Risiko einer strafrechtlichen Verfolgung für den Verwalter. Es handelt sich hierbei nämlich um den Sachverhalt einer Unterlassung infolge eines gebotenen Tuns und eine Haftung für Unterlassungsdelikte kommt jedem zu, dem eine Garantenstellung zugesprochen werden kann. Beispiele aus einschlägiger Judikatur können in diesem Zusammenhang jedoch derzeit noch nicht genannt werden. Natürlich kann ferner auch das Argument gebracht werden, dass der Verwalter keine rechtswidrigen Weisungen annehmen darf und somit sogar wider den Wunsch der Eigentümer handeln muss. (vgl. *Kothbauer 2017*) Grundsätzlich ist der Verwalter nur insofern an Weisungen seines Auftraggebers

gebunden, als die erhaltenen Anordnungen einen Teil der vereinbarten Geschäftsbesorgungspflicht darstellen. Zu beachten ist, dass im Falle von Mit- oder Wohnungseigentum eine Weisung von der Mehrheit der Eigentümer getragen werden muss. Wird der Verwalter mit einer gesetzwidrigen Weisung konfrontiert, so darf er dieser nicht Folge leisten. Darüber hinaus muss der Verwalter bei unzumutbaren Weisungen seine Auftraggeber über die vorliegende Zwecklosigkeit informieren und auf die damit verbundenen Konsequenzen hinweisen. Jedoch ist es dem Verwalter nicht untersagt, unzumutbare Weisungen nach erfolgter Aufklärung und bei beharrlichem Wunsch der Eigentümer auszuführen. (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 77f.). Auf den konkreten Fall bezogen ist festzuhalten, dass in Hinblick auf die Verkehrssicherungspflichten der beauftragte Verwalter – vor dem Hintergrund, dass ihm kraft Rechtsordnung untersagt ist gesetzwidrige Weisungen auszuführen – mitunter auch entgegen einer bestehenden Negativweisung der Eigentümer handeln muss, wenn der durch die Rechtsordnung angestrebte Erfolg anderweitig gefährdet würde (vgl. *Prader/Malaun* 2010, S. 103). Bei Vorliegen eines augenscheinlichen und schwerwiegenden Mangels kann das Festhalten an einer gesetzwidrigen Weisung den Verwalter jedenfalls nicht entschuldigen (vgl. *Holzappel* 2017). Im Falle der sicherheitstechnischen Nachrüstungsverpflichtung über den Baukonsens hinaus ist jedoch die Gesetzwidrigkeit nicht eindeutig gegeben, da auch keine gesetzlichen Bestimmungen eine solche Durchführung anordnen. Unter Zuhilfenahme einer engen Auslegung handelt es sich lediglich um eine Obliegenheit, die den Zweck der Absicherung vor einer haftungsrechtlichen Verantwortung hat. Jedoch ist im Wege einer weiten Auslegung das Augenmerk auf die gesamte Rechtsordnung zu legen, welche einen Mindeststandard bei Gebäuden vorsieht. Die Quintessenz einer solchen Überlegung ist, dass, wenn auch kein Verstoß gegen ein ganz bestimmtes Gesetz vorliegt, so jedenfalls ein Rechtsbruch dahingehend unterstellt werden kann, dass ein Zuwiderhandeln gegen die allgemeine Zielsetzung der Rechtsordnung besteht. (vgl. *Kothbauer* 2017)

Nicht unerwähnt sollte bleiben, dass der Verwalter Maßnahmen, die dem Ausschluss von haftungsrechtlichen Schadensereignissen dienen, grundsätzlich gar nicht zum Gegenstand der Entscheidungsfindung durch die Eigentümer erheben sollte, denn es entzieht sich jeglicher Zweckmäßigkeit Beschlussfassungen über Vorgangsweisen zu führen, an deren negativen Ausgang der Verwalter sich von vornherein nicht halten darf. Hier sollte den Eigentümern nur insofern Mitspracherecht gewährt werden, als es sich z. B. um die Auswahl der

ausführenden Unternehmen und die Ausgestaltungsdetails der Umsetzung handelt. (vgl. *Gartner et al.* 2017a, S. 79)

Abschließend ist anzumerken, dass der Verwalter im Rahmen dieser Thematik regelmäßig vor dem Dilemma steht "nach dem Gesetz verwalten oder das Haus behalten" – entscheidet sich der Verwalter gegen die Eigentümer und für einen rechtskonformen Weg, so kann er davon ausgehen, dass sein Auftraggeber zum nächstmöglichen Kündigungstermin den Verwaltungsvertrag auflösen wird (vgl. *Kothbauer* 2017). Das Spannungsfeld konsensgemäßer Zustand und darüber hinausgehende gebotene Nachrüstungen führt daher derzeit zu einem unternehmerischen Risiko für den Verwalter (vgl. *Holzapfel* 2017) und ist der Grund warum sich Verwalter gewöhnlich für die Vorgangsweise entscheiden, ihre Eigentümer über anstehende sicherheitstechnische Themen ausführlich zu informieren, aber letztendlich sich damit begnügen, wenn ihr Auftraggeber die Vornahme entsprechender Maßnahmen nicht wünscht. Wichtig ist aber, dass dieser Vorgang – von der ausführlichen Aufklärung des Eigentümers bis hin zur dezidierten Negativweisung – schriftlich zu Nachweiszwecken protokolliert wird. Für den Fall, dass dem Verwalter das Risiko, das die Negativweisung mit sich bringt, zu beträchtlich erscheint, kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verwalter dafür entscheidet sein Mandat eher zurückzulegen als gegen den Willen seines Auftraggebers anzukämpfen und die unerwünschte Maßnahme vorzunehmen. Nicht vergessen werden darf, dass jedenfalls zumindest die notwendigsten Absicherungsmaßnahmen für den Zeitraum bis zur Verwaltungsübergabe zu setzen sind, auch wenn das Vertragsverhältnis seitens des Verwalters aufgekündigt wird, weil gebotene Nachrüstungsarbeiten nicht durchgeführt werden dürfen. (vgl. *Weinberger* 2017)

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass es wünschenswert wäre, wenn seitens des Gesetzgebers entsprechende Handlungen gesetzt werden, um zu verhindern, dass sich der Verwalter in einer, wie zuvor ausgeführten, misslichen Situation wiederfindet. Es bedarf klarer gesetzlicher Anordnungen, die Liegenschaftseigentümern unmissverständlich die Setzung bestimmter Maßnahmen zur Beseitigung von potentiellen Gefahrenquellen – insbesondere solcher, die sich gegen Leib und Leben richten – auftragen. Solche Gesetze müssen derart ausgestaltet werden, dass sie Eigentümer zur ehebaldigen Beseitigung schwerwiegender Mängel auffordern; bei gleichzeitiger Androhung spürbarer Konsequenzen wie z. B. Einbußen finanzieller Natur bzw. Beeinträchtigung der

Lebensqualität aufgrund der Einstellung des Betriebes einer Anlage (vergleichbar mit der Außerbetriebnahme von Aufzügen im Falle unterlassener Nachrüstungsverpflichtungen bis zu einem bestimmten Stichtag). Es ist schließlich nicht in Ordnung, dass die Behebung vorliegender Gefahrenmomente von der Überzeugungskraft eines Verwalters bzw. der Vernunft der Eigentümer abhängt. Vielmehr bedarf es unmissverständlicher Gesetze, die Eigentümer gar nicht erst vor die Wahl stellen, ob sie bestehende Mängel beseitigen lassen oder nicht. Bei der gegenwärtigen Rechtslage droht dem Eigentümer nur eine Strafe, wenn es tatsächlich zu einem Schadenseintritt kommt. Doch eine solch unbestimmte Strafe – gleichsam eines drohenden „Damoklesschwertes“ – kann kein ausreichender Schutz des Gesetzgebers zur Prävention von Sach- und Personenschäden sein. Die derzeitige Situation ist vielmehr mit einem Glücksspiel mit höchstgefährlichem Einsatz zu vergleichen.

Außerdem wäre es notwendig eine legale Handhabe im Sinne einer Warn- und Hinweispflicht zu schaffen, die es einem Verwalter ermöglicht sich bei uneinsichtigen Eigentümern für den Fall eines Schadenseintritts zu exkulpieren. Selbstverständlich kann eine Haftungserleichterung für den Verwalter nur dann wirken, wenn der Verwirklichung eines Schadens eine ausführliche Information der betroffenen Eigentümer vorangegangen ist. Hierbei sollten die Eigentümer in Form einer Belehrung über das Vorliegen der potentiellen Gefahrenquelle, die rechtlichen Gegebenheiten sowie mögliche Konsequenzen bei Unterlassen der Gefahrenbehebung, wie z. B. Sach- und Personenschäden, informiert werden. Der Hausverwalter sollte jedenfalls Angebote zur Behebung des bestehenden Mangels einholen und die Eigentümer über die Kosten informieren. Weiters sollte die Unterweisung schriftlich festgehalten und den Eigentümern zusätzlich auf diese Weise zur Kenntnis gebracht werden. Darüber hinaus sollte der Verwalter in regelmäßigen Abständen die Eigentümer daran erinnern, dass auf ihrer Liegenschaft nach wie vor ein Gefahrenmoment besteht und auf dessen Behebungsbedarf hinweisen. Nur für den Fall, dass ein Verwalter alle zuvor angeführten Schritte setzt und diese im Falle eines Schadens vor Gericht nachweisen kann, sollte die Möglichkeit seitens des Gesetzgebers geschaffen werden, dass das Gericht den Verwalter exkulpiert bzw. dass sich das Haftungsmaß verringert.

Es ist jedenfalls nicht sinnvoll Hausverwalter in das zuvor beschriebene Spannungsfeld „nach dem Gesetz verwalten oder Haus behalten“ zu treiben. Auf diese Weise werden nämlich jene Hausverwalter, die ihrer Pflicht einer

gewissenhaften Liegenschaftsbewirtschaftung nachkommen, bestraft, denn sie haben bei Eigentümern, die sich unnachgiebig einer sicherheitstechnischen Nachrüstung ihres Objektes entgegenstellen, die Wahl entweder selbst die Verwaltungstätigkeit einzustellen oder die notwendigen Maßnahmen wider Willen der Eigentümer zu setzen und abzuwarten, dass letztere den Verwaltungsvertrag aufkündigen. Die aktuelle Rechtslage kommt somit lediglich den sogenannten „schwarzen Schafen“ der Immobilienbranche zugute, die den Eigentümer zu keinerlei Handlungen der Erhaltung bzw. Adaptierungen ermutigen.

Ferner ist anzumerken, dass von einem Menschen, der mündig ist, Eigentum für sich anzuschaffen, eingefordert werden kann, dass Konsequenzen für Entscheidungen, die er im Zusammenhang mit diesem Eigentum trifft, auch letztlich nur diesem zuzurechnen sind und nicht einem Stellvertreter, der nach bestem Wissen und Gewissen versucht hat eben diesen Eigentümer davon zu überzeugen, dass er die gegenwärtige Situation ändern sollte.

Des Weiteren wäre es auch wichtig, dass Behörden, wie z. B. die Baupolizei, Anfragen mit entsprechendem Weitblick behandeln. Es ist nicht sonderlich dienlich, dass Eigentümern bei Nachfrage lediglich knapp geantwortet wird, dass keine gesetzliche Verpflichtung zur Nachrüstung besteht und nur der konsensgemäße Bauzustand entscheidend ist. Diese Informationen sind zwar aus Sicht des Baurechts korrekt, aber nicht unter Berücksichtigung des komplexen Themenbereiches betreffend des Haftungsmaßstabes gemäß Stand der Technik. So könnte die Baubehörde dem Verwalter dahingehend den Rücken stärken, dass sie neben dem Baurecht auch auf weitere geltende Rechtsvorschriften verweist und insbesondere die Verkehrssicherungspflichten hervorhebt. Schließlich müsste es auch im Interesse öffentlicher Stellen sein, dass Eigentümer das Sicherheitsniveau ihrer Liegenschaften erhöhen, um so Sach- bzw. Personenschäden zu verhindern.

Auch wenn es sich beim Eigentumsrecht um ein absolutes Recht handelt, so kann dieses nicht losgelöst wie in einem luftleeren Raum, sondern nur in Zusammenwirkung mit seiner Umwelt, betrachtet werden. Die Freiheit des einen Rechtssubjektes endet prinzipiell dort, wo die Freiheit des anderen anfängt. (vgl. *Holzapfel* 2017) Das absolute Recht des Eigentümers erfährt weiters dann seine Grenzen, wenn öffentliche Interessen verletzt werden. So ist die Sicherheit der Gebäudenutzer sicherlich vorrangig gegenüber der Eigentumsfreiheit. (vgl. *Kothbauer* 2017)

Es ist noch anzumerken, dass bei Vorhandensein von ernsten Schäden, die der Eigentümer nicht beseitigen möchte, die Mieter noch immer – wie bereits in Kapitel drei erwähnt – die Möglichkeit haben, die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen mit Hilfe eines Antrages gemäß § 6 MRG bei der Schlichtungsstelle zu erzwingen (vgl. *Kopper* 2017, S. 50).

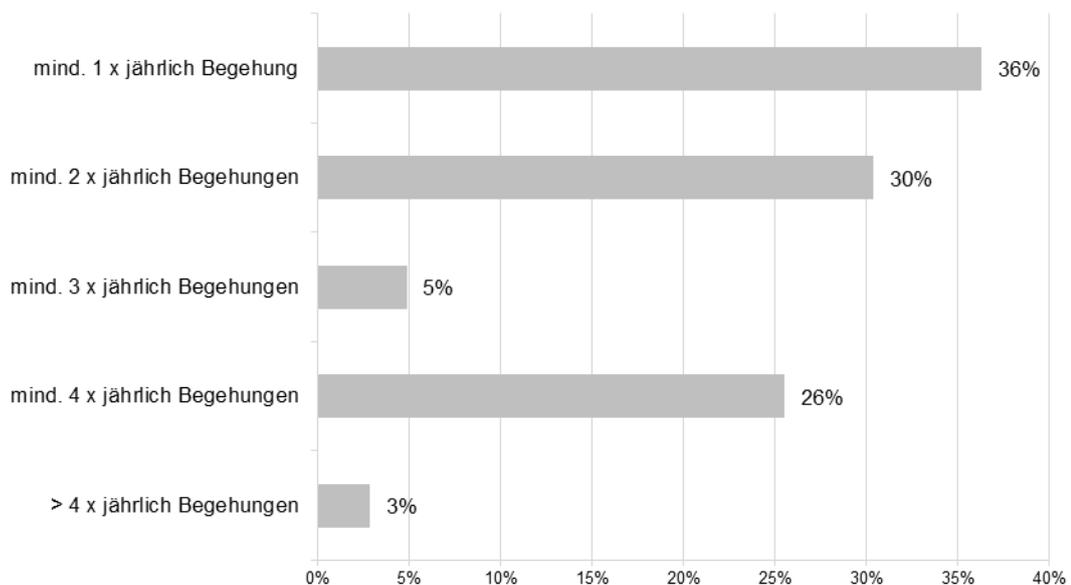
Die empfohlene Begutachtung der Liegenschaft auf Mängel muss nicht zwingenderweise durch den Eigentümer oder Verwalter persönlich durchgeführt werden (vgl. *Kopper* 2017, S. 50). Der Verantwortungsträger iSd ÖNORM B 1300 ist berechtigt, die ihn treffenden Obliegenheiten auf andere zu übertragen. Bei diesen dritten Personen handelt es sich gemäß Norm um sogenannte „Aufgabenträger“, die mit der Umsetzung bestimmter Vorkehrungen beauftragt werden. Voraussetzung für einen Aufgabenträger ist eine entsprechende Eignung, adäquate Befähigung sowie praktische Erfahrungswerte. (vgl. *Riepl* 2016, S. 345) So ist – der Rechtsprechung folgend – die bloße Vornahme von regelmäßig durchgeführten Begehungen ohne Vorhandensein eines entsprechenden Fachwissens jedenfalls nicht ausreichend, um einen entsprechenden Nachweis über die gebotene Sorgfalt bei der Abwehr von potentiellen Schadensereignissen zu erbringen (vgl. *Riepl* 2016, S. 346). Den fachkundigen Gebäudeinhaber trifft nur dann keine Haftung, wenn der Mangel, der zum Schadenseintritt führte, nicht ersichtlich bzw. absehbar war und der Eigentümer seine Liegenschaft regelmäßig einer fachmännischen Überprüfung unterzieht. Für den Fall, dass der Gebäudehalter selbst über ein spezifisches Fachwissen verfügt, hat er die Ergebnisse der Professionisten kritisch zu hinterfragen und nicht blindlings hinzunehmen. (vgl. *Kollros/Krainer* 2005, S. 83)

In Verbindung mit der Durchführung von Objektsicherheitsprüfungen ist es empfehlenswert, dass die identifizierten Gefahrenquellen nachweislich dokumentiert werden sowie die Behebung der aufgenommenen Mängel schnellstmöglich in die Wege geleitet wird. In der Zwischenzeit – bis zur Schaffung eines mängelfreien Zustandes – sind alternative Maßnahmen zu setzen, um die bestehenden Gefahrenmomente einzudämmen. Des Weiteren ist ein Zeitplan für die erforderlichen baulichen Handlungen in Einklang mit den rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten zu erstellen. (vgl. *Kothbauer* 2008b, S. 320)

Im Zusammenhang mit der Beauftragung von Gehilfen kann sich eine Haftung aus dem Titel des Auswahlverschuldens gemäß § 1315 ABGB – die sogenannte Besorgungsgehilfenhaftung – ergeben. Darüber hinaus kann es zu einem haftungsrechtlichen Einstehenmüssen des Eigentümers bzw. seines Verwalters im

Fälle eines Überwachungsverschuldens (unzureichende Aufsicht) oder Organisationsverschuldens (ungeeignete Vertragsvereinbarung) kommen. (vgl. *Kothbauer* 2013a, S. 32) Damit der Verwalter seine Kontroll- und Überwachungspflichten bestmöglich erfüllen kann, ist er auf die Unterstützung der Wohnungseigentümer sowie Hausbewohner der entsprechenden Liegenschaft angewiesen. Der Verwalter darf dabei grundsätzlich dann von einer ordnungsgemäßen Erfüllung der beauftragten Dienstleistung ausgehen, wenn er seitens der Liegenschaftsnutzer keine Rückmeldung erhält, aufgrund welcher er gegenteiliger Meinung sein müsste. (vgl. *Kothbauer* 2016, S. 25) Wurde die Übertragung der Dienstleistungen pflichtbewusst ausgewählt und wurden die einzelnen Gehilfen bei Leistungserbringung kontrolliert, kann der Liegenschaftseigentümer bzw. sein beauftragtes Vertretungsorgan haftungsrechtlich nicht belangt werden. In einem solchen Fall hat der beauftragte Unternehmer die Haftung bei Schadensereignis zu tragen. (vgl. *Kothbauer* 2016, S. 15)

Diagramm 5: Wie oft sollten Liegenschaften in Hinblick auf Mängel und Sicherheit vom Immobilienverwalter begangen werden?

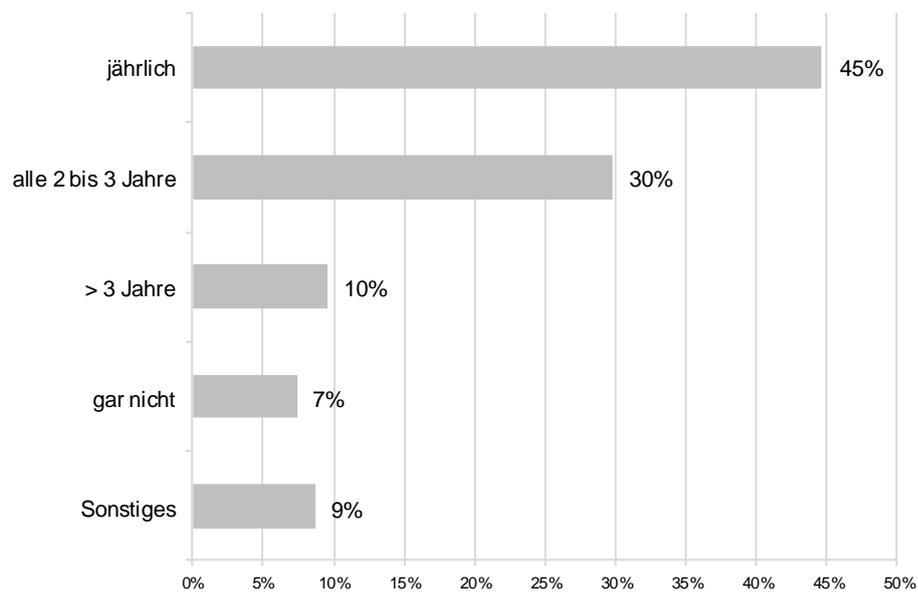


Quelle: Vgl. *Umfrage* 2017; eigene Darstellung

In Hinblick auf das Intervall der vom Verwalter durchzuführenden Sicherheitsbegehungen ist anzumerken, dass es keineswegs erforderlich ist, dass er in der Rolle eines "Überhausmeisters" auftritt, da er gewöhnlich von den von ihm betreuten Personen über bestehende Schäden oder Mängel auf der Liegenschaft in Kenntnis gesetzt wird. Dennoch ist die Durchführung einer einmal jährlichen Hausbegehung durch den Verwalter jedenfalls anzuraten. (vgl. *Schönhofer*-

Hammerl 2008, S. 50) 36 % der Teilnehmer, der im Rahmen dieser Masterthese durchgeführten Umfrage, sprechen sich – unabhängig von der Form der Kontrolle – für eine jährliche Überprüfung eines Gebäudes hinsichtlich Mängeln aus. 30 % der Befragten tendieren sogar zu einem halbjährlichen Intervall für eine Hausbegehung (vgl. Diagramm 5). Eine jährliche Kontrolle in Form einer Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 sehen 45 % der Umfrageteilnehmer als notwendig (vgl. Diagramm 6).

Diagramm 6: Wie oft sollte eine Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 seitens eines Immobilienverwalters vorgenommen werden?



Quelle: Vgl. *Umfrage 2017*; eigene Darstellung

8. Ausblick: Die Entwicklung des Wiener Gründerzeithauses in der Zukunft

Nachfolgend soll ein grober Überblick über jene Rechtsthemen gegeben werden, die in naher Zukunft zunehmend an Bedeutung gewinnen werden.

Wie bereits festgehalten, hat das Bewusstsein für die Thematik Erhaltung sowie über den Konsens hinausgehender Nachrüstungen in den letzten Jahren einen Wandel erfahren. Dies ist insbesondere auf die geänderten Anforderungen an die Gebäudebewirtschaftung hinsichtlich sicherheitstechnischer Aspekte infolge einer stetig strenger werdenden Rechtsprechung zurückzuführen, aber auch Überlegungen zu Themenfeldern wie Energieeffizienz oder Barrierefreiheit rücken zunehmend in den Vordergrund bei Eigentümern bzw. deren Stellvertretern. (vgl. *Kothbauer 2017*)

Zusätzlich zur Gebäudesicherheit dürfen die unterschiedlichen energetischen Maßnahmen nicht aus den Augen verloren werden (vgl. *Weinberger 2017*). Der Aspekt der Nachhaltigkeit ist nicht das Ergebnis allfälliger Luxus- oder Komfortüberlegungen, sondern Nachhaltigkeit – gerade aus ökologischen Gesichtspunkten – ist längst überfällig (vgl. *Kothbauer 2013b*, S. 288).

An dieser Stelle ist auf das seit 01.12.2012 geltende Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) 2012 hinsichtlich der Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden hinzuweisen. Vordergründig zielt das EAVG darauf ab, dass Immobilieninteressenten aufgrund eines vorliegenden Energieausweises einen Überblick über den gegenwärtigen energetischen Standard des betreffenden Gebäudes erhalten. Langfristig soll das EAVG als Anstoß für die Vornahme von bautechnischen Maßnahmen, die der thermischen Verbesserung eines Bauwerkes zugutekommen, dienen. Auf diese Weise soll die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes reduziert werden, was eine Eindämmung der Emission von Treibhausgasen zur Folge hat. (vgl. *Malloth 2013b*, S. 435)

Mit 01.01.2006 trat das Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz (BGStG) in Kraft, dessen diverse Übergangsfristen zum 31.12.2015 ein Ende gefunden haben. Ab dem 01.01.2016 muss nun allen Personen mit Behinderungen ein barrierefreier Zugang zu sämtlichen öffentlich angepriesenen Waren sowie Dienstleistungen zur Verfügung gestellt werden. Bauwerke sind baulich derart auszugestalten, dass Menschen mit Behinderung sie ihrem Zweck entsprechend selbständig, ohne dass

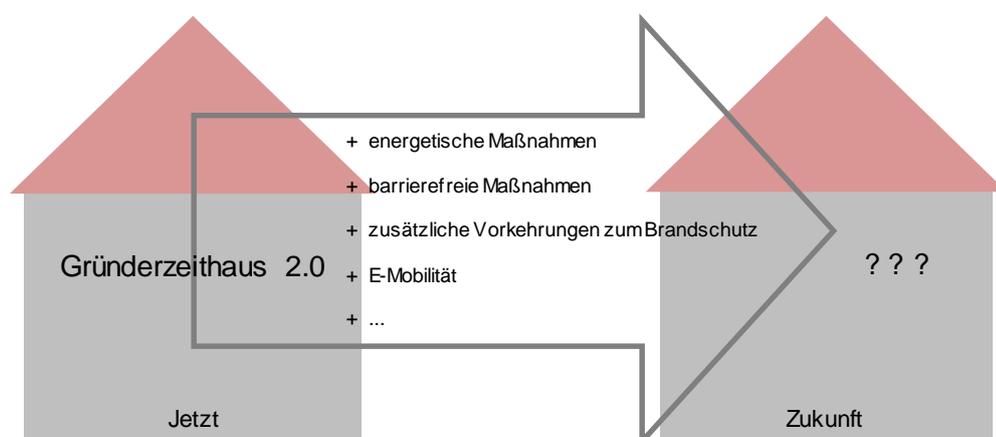
sie auf Unterstützung Dritter angewiesen sind, erreichen und nutzen können. (vgl. *Mitterer* 2015, S. 330)

Die Akteure der Immobilienbranche haben zwar Kenntnis über die Geltung des BGStG bzw. des Wiener Anti-Diskriminierungsgesetzes, jedoch existiert hinsichtlich der Thematik der Barrierefreiheit großer Handlungsbedarf (vgl. *Kroat/Schwendinger* 2017). Die durch das BGStG gebotenen Anforderungen an ein Gebäude sind demnach in der praktischen Umsetzung noch nicht angekommen (vgl. *Holzapfel* 2017). Die Realisierung der Forderungen gemäß BGStG wird somit zukünftig – ähnlich wie bei der ÖNORM B 1300 – eine wesentliche Herausforderung an die Gebäudeeigentümer und deren Stellvertreter darstellen. Auch hier bestehen rund um die Regelungen dieses Bereiches sehr viele Fragen und Unklarheiten. Jedoch ist – bei aller Wertschätzung für dieses Themenfeld – festzuhalten, dass eine Verletzung des BGStG zwar Schadenersatzansprüche infolge einer Diskriminierung nach sich zieht, diese Konsequenz dennoch eine weitaus geringfügigere darstellt, als im Falle eines Personenschadens mit einhergehender Schädigung der körperlichen Unversehrtheit, welche eventuell mit Todesfolge verbunden sein kann. (vgl. *Kothbauer* 2017)

Des Weiteren wird das Thema des Brandschutzes gerade in Gründerzeithäusern sicherlich zunehmend Gegenstand intensiver Auseinandersetzung in naher Zukunft sein (vgl. *Kroat/Schwendinger* 2017).

Ferner wird auch die Thematik rund um die E-Mobilität, insbesondere die Ausgestaltung von Garagen, vermehrt an Bedeutung gewinnen (vgl. *Kroat/Schwendinger* 2017).

Abbildung 7: Zukunftsperspektiven des Wiener Gründerzeithauses



Quelle: Eigene Darstellung

Es ist anzumerken, dass sämtliche rechtliche Anforderungen an die Weiterentwicklung von Gebäuden in Bezug auf das Wiener Gründerzeithaus stets kritisch zu hinterfragen sind, denn gerade dieser Gebäudetypus kann nur bedingt auf die Forderungen des Gesetzgebers reagieren, da Maßnahmen, die der Sicherheit sowie Modernisierung zugutekommen sollen, in eine mehr als hundert Jahre bestehende Konstruktion integriert werden müssen. Dies ist nur bis zu einem bestimmten Grad realisierbar. Nachdem der Schwerpunkt dieser Masterthese insbesondere auf den rechtlichen Aspekten im Zusammenhang mit dem aus heutiger Sicht gebotenen Erhaltungszustand eines Wiener Gründerzeithauses liegt, wird an dieser Stelle auf die Möglichkeiten bzw. Grenzen der technischen Umsetzbarkeit dieser rechtlichen Anforderungen zum Erhalt zeitgemäßer Gebäudestandards nicht weiter eingegangen.

Abschließend kann festgehalten werden, dass die Aktualität des Themas betreffend der Nachrüstungsarbeiten im Zusammenhang mit der ÖNORM B 1300 aus aktueller Sicht weder in nächster Zeit noch ferner Zukunft abnehmen wird, da innerhalb dieses Spannungsfeldes immer wieder neue Themenfelder auftauchen werden – die ÖNORM B 1300 bleibt somit ein „Dauerbrenner“ (vgl. *Weinberger* 2017).

9. Zusammenfassung und Beantwortung der Forschungsfragen (conclusio)

Der Gebäudetyp des Wiener Gründerzeithauses entwickelte sich – wie eingangs bereits erwähnt – über mehr als 100 Jahre und stellte unter Beweis, dass er mobiler ist als es die Bezeichnung „Immobilie“ vermuten lässt. Im Rahmen dieses Entwicklungsprozesses vollzog das Haus aus der Gründerzeit einen beachtlichen Wandel – von der Bereitstellung von Wohnraum zur Befriedigung des bloßen Wohnbedürfnisses hin zum konkurrierenden Angebot an qualitativem Wohnkomfort. Im Zuge dieses stattgefundenen Verjüngungsprozesses rückten auch Themen wie Sicherheit sowie gefahrlose Nutzung der gesamten Liegenschaft in den Mittelpunkt allfälliger Betrachtungen im Zusammenhang mit dem notwendigerweise zu tätigen Erhaltungs- sowie Nachrüstungsaufwand. Diese angestellten Überlegungen führen unweigerlich zur ersten Fragestellung dieser Masterthese:

Wieviel Erhaltung, Verbesserung sowie Nachrüstungsverpflichtung ist aus rechtlicher Sicht für das klassische Wiener Gründerzeithaus notwendig und wer haftet für deren Umsetzung?

Dem ersten Teil dieser Frage kann – aufgrund der Komplexität des Themenbereiches – nicht mit einer lapidaren Antwort entgegnet werden, denn unter Berücksichtigung der gewonnenen Erkenntnisse kann festgehalten werden, dass aufgrund einer Vielzahl an Gesetzen, die im kausalen Zusammenhang mit der Thematik zu berücksichtigen sind, eine umfassende Ausführung notwendig ist. Dazu ist ergänzend zu erwähnen, dass der Fokus im gegenständlichen Kontext ausschließlich auf die rechtlichen Aspekte und nicht auf die technischen Umsetzungsmöglichkeiten gerichtet wird.

Der erste Blick gilt zumeist dem Baurecht, wenn es sich um Fragen in Verbindung mit Baumaßnahmen an Gebäuden handelt. Die BO für Wien trifft in diesem Zusammenhang eine klare Aussage. So sieht § 129 BO für Wien eine Erhaltung des Gebäudes im konsensgemäßen Zustand vor. Das bedeutet, dass das Baurecht auf den baubewilligten Zustand zum Errichtungszeitpunkt abstellt. Eine allfällige Nachrüstungsverpflichtung des Eigentümers für sein Bauwerk gemäß Stand der Technik wird jedoch – mit Ausnahme für den Fall von durch die Baubehörde angeordneten Sicherungsmaßnahmen – nicht vorgesehen.

Als nächstes ist – insbesondere dann, wenn Mietverhältnisse vorliegen – das ABGB zu konsultieren. Hier ist § 1096 ABGB näher zu betrachten. Dieser besagt, dass den

Vermieter eine uneingeschränkte Pflicht zur Erhaltung des Mietgegenstandes in einem brauchbaren Zustand trifft. Die Brauchbarkeit des Objektes richtet sich stets nach dem bedungenen Gebrauch gemäß Vertragsvereinbarung. Nachdem allerdings § 1096 ABGB nachgiebiges Recht darstellt, ist ein Abgehen von dieser sehr weitreichenden Verpflichtung für den Eigentümer unter Berücksichtigung des KSchG möglich. Eine allfällige Aussage in Hinblick auf eine Erhaltung bzw. Nachrüstung gemäß des aktuellen Standes der Technik trifft § 1096 ABGB jedoch nicht. Ungeachtet dessen können im ABGB sehr wohl Anhaltspunkte für eine über den baubewilligten Konsens hinausgehende gebotene Nachrüstungsverpflichtung eines Gebäudes abgeleitet werden. Auf die sogenannten Verkehrssicherungspflichten gemäß ABGB wird im weiteren Verlauf noch eingegangen.

Im nächsten Schritt sollte das MRG, insbesondere im Falle aufrechter Mietverträge, untersucht werden. In diesem Zusammenhang spielt § 3 MRG, auf welchen auch das WEG verweist, eine entscheidende Rolle. In § 3 MRG werden die Pflichten eines Eigentümers betreffend die Erhaltung einer Liegenschaft abschließend geregelt. So ist der Vermieter verpflichtet die Mietobjekte sowie die der Allgemeinheit dienenden Flächen im ortsüblichen Standard zu erhalten. Allerdings ist der Vermieter innerhalb eines Mietgegenstandes nur verpflichtet ernste Schäden an Gebäuden bzw. vom Mietgegenstand ausgehende Gesundheitsgefährdungen zu beheben. Eine bestehende Verpflichtung des Eigentümers zur Vornahme von Nachrüstungen gemäß des aktuell geltenden Standes der Technik wird in § 3 MRG nicht dezidiert erwähnt, dennoch bietet der im Gesetzestext enthaltene Zusatz, dass Erhaltungsmaßnahmen „im ortsüblichen Standard“ vorzunehmen sind, einen Anhaltspunkt dafür, dass bei Gebäuden sehr wohl eine Weiterentwicklung im Einklang mit den gegenwärtig vorherrschenden Gegebenheiten anstelle eines „Konservierens“ des ursprünglichen Zustandes gefordert wird. Dieser Hinweis, dass Erhaltung unter Berücksichtigung der allgemein gewöhnlichen Form der Umgebung vollzogen werden soll, zeigt auf, dass Erhaltung kein statisches Gebilde, sondern ein dynamischer Prozess ist.

Wie bereits im Verlauf der Arbeit erwähnt, wird von der Rechtsprechung der „dynamische Erhaltungsbegriff“ geprägt, der aus der mietrechtlichen Aufforderung zur Erhaltung „im ortsüblichen Standard“ abgeleitet werden kann. Dieses lässt die Schlussfolgerung zu, dass im Falle einer anstehenden Erhaltungsarbeit das vorliegende Gebrechen nicht durch ein baugleiches Element, sondern vielmehr entsprechend der zu diesem Zeitpunkt geltenden technischen Vorgaben ersetzt

werden sollte. Folglich indiziert das MRG, dass es nicht ausreichend ist, lediglich den baubewilligten Konsens zu erhalten, sondern grundsätzlich eine Anpassung an gegenwärtige Vorschriften vorzunehmen ist.

Dieser Forderung kann jedoch entgegengehalten werden, dass eine über den konsensgemäßen Zustand hinausgehende vorzunehmende Nachrüstung nur dann zu tätigen ist, wenn ein entsprechender Anlassfall zur Durchführung von allfälligen Erhaltungsmaßnahmen vorliegt. Ein solcher Beweggrund kann sich gemäß ABGB z. B. im Falle eines nicht bedungenen Gebrauches des Mietgegenstandes oder laut MRG z. B. bei Bestehen eines ernststen Gebäudeschadens bzw. bei vom Objekt ausgehenden Gesundheitsgefährdungen ergeben. Sofern keiner dieser Gründe vorhanden ist, liegt streng genommen eigentlich keine Notwendigkeit zu einem Abgehen vom baubewilligten Konsens einer Liegenschaft und somit zu einer Nachrüstung gemäß Stand der Technik vor, dennoch besteht auch unabhängig eines vorliegenden Erhaltungsaufwandes das Erfordernis zur Vornahme von Adaptierungen die über den Baukonsens hinausgehen. So kann aus der Rechtsprechung hergeleitet werden, dass sich der zivil- sowie strafrechtliche Haftungsmaßstab am Stand der Technik orientiert. Das bedeutet, dass sich im Falle eines Sach- bzw. Personenschadens das Ausmaß der Inanspruchnahme nach der zu diesem Zeitpunkt geltenden technischen Entwicklung richtet, die sich neben Gesetzen in OIB-Richtlinien sowie ÖNORMEN widerspiegelt. An dieser Stelle ist darüber hinaus zu erwähnen, dass sich ein Haftungsfall nicht nur dann ergeben kann, wenn der Eigentümer bzw. sein Stellvertreter es verabsäumt haben einer Erhaltungsverpflichtung entsprechend des ABGB (bedungener Gebrauch) bzw. MRG (ernster Schaden, Gesundheitsgefährdung) nachzukommen, denn auch ohne Vorliegen eines augenscheinlichen Defektes am Bauwerk selbst bzw. an seinen Elementen kann ein Mangel im Sinne einer potentiellen Gefahrenquelle für Sach- oder Personenschäden vorliegen. Gerade in Hinblick auf das Gründerzeithaus differenziert sich der ursprünglich baubewilligte Zustand von einem nach heute geltenden Kriterien errichteten Neubau. Eine Vielzahl der heutzutage bei der Errichtung eines Gebäudes zu beachtenden Regulative beinhaltet sicherheitstechnische Maßnahmen zur Verhinderung von denkbaren bzw. bereits in der Vergangenheit realisierten Gefährdungen. Kommt es zu einem Schadensfall, wird der Eigentümer bzw. sein Stellvertreter den Nachweis darüber erbringen müssen, dass er sämtliche in seinem Einflussbereich stehende Mittel ergriffen hat, um dem konkreten Sach- bzw. Personenschaden entgegenzuwirken. Dazu gehören

unbestritten die Vornahme einer Objektsicherheitsprüfung samt Dokumentation iSd ÖNORM B 1300 sowie auch eine Schaffung von entsprechenden Sicherheitsniveaus, wie z. B. Absturzsicherungen, Brandschutz etc. gemäß den Evaluierungsergebnissen. Bei der Schaffung von adäquaten Schutzziele wird es jedenfalls notwendig sein angemessene Adaptierungen vorzunehmen, die den konsensgemäßen Zustand übersteigen.

Aufgrund der im ABGB geltenden und im Zuge dieser Masterthese ausgeführten Verkehrssicherungspflichten (§ 1319 ABGB Bauwerkshaftung, § 1319a ABGB Wegehalterhaftung) wird die Verpflichtung des Eigentümers bzw. seines Stellvertreters zum Setzen von über den Baukonsens hinausgehenden Maßnahmen untermauert, wenn dadurch bestehende Gefahrenmomente für Sachen und Personen behoben werden. Der Eigentümer muss die gefahrlose Nutzung seines Eigentums Dritten gegenüber gewährleisten.

Darüber hinaus kann eine den ursprünglichen Baukonsens überschreitende Nachrüstungsverpflichtung mit den im MRG taxativ aufgezählten privilegierten Arbeiten begründet werden. Im Rahmen von diesen wird die Durchführung von Baumaßnahmen, die der Sicherheit von Personen dienen, nicht nur explizit erwähnt, sondern deren vorrangige Behandlung deutlich hervorgehoben.

Aus all diesen Ausführungen kann der Schluss gezogen werden, dass der Eigentümer bzw. sein Vertreter vorrangig sämtliche Maßnahmen vorzunehmen hat, die unter § 3 Abs 3 Z 2 MRG subsumiert werden können. Hierbei handelt es sich um die sogenannten privilegierten Arbeiten, also Maßnahmen kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages (z. B. Bauauftrag für Fassadensanierung) oder zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden (z. B. Behebung von Stolpergefahren) bzw. Vorkehrungen zur Aufrechterhaltung des Betriebes (z. B. Reparatur an der Aufzugsanlage).

Im nächsten Schritt müssen sämtliche Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen einer Liegenschaft gemäß § 3 Abs 2 Z 1 MRG erfolgen (z. B. Behebung von Rissen oder Abplatzungen an Wand- und Deckenflächen).

Des Weiteren sind ernste Schäden (z. B. Wasserschäden) in den Mietobjekten bzw. von diesen ausgehende Gesundheitsgefährdungen (z. B. Schimmelbildung) gemäß § 3 Abs 2 Z 2 MRG zu beheben.

Ferner sind sicherheitstechnische Maßnahmen, die über den Baukonsens hinausgehen umzusetzen. Die Durchführung der gebotenen Arbeiten sollte auf Grundlage einer Risikoanalyse erfolgen, d. h. es wird eine Priorisierung der sicherheitstechnischen Maßnahmen je nach Gefahrenpotential vorgenommen.

Hierbei würde sich exemplarisch folgende Reihung der notwendigen Nachrüstungen nach Priorität empfehlen: Erste Löschhilfe, Sicherheitsverglasung am Eingangstor, Brandschutztüren im Keller und beim Müllraum, zweiter Handlauf, Ertüchtigung sonstiger Verglasungen im Stiegenhaus, Verbesserung sowie Ergänzung der Allgemein- und Außenbeleuchtung, Absturzsicherungen, Schneefangsystem, Dachsicherheitshaken, Blitzschutz. Die in diesem Zusammenhang vorgenommene Gewichtung ermöglicht eine bewusste Steuerung der Risiken.

Darüber hinaus können nützliche Verbesserungen am Gesamtobjekt (z. B. zentrale Wärmeversorgungsanlage) sowie in den Mietobjekten (z. B. Anhebung der Ausstattungskategorie) gemäß § 4 MRG zu tätigen sein und der Eigentümer kann sich zudem noch für freiwillige Nachrüstungen an seinem Objekt entscheiden (z. B. thermisch-energetische Maßnahmen).

Die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen in Hinblick auf Erhaltung sowie sicherheitstechnische Nachrüstungen obliegt grundsätzlich dem Gebäudeeigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft. Dieses ist naheliegend, da letztlich nur dem Eigentümer bzw. der Eigentümergemeinschaft die faktische Verfügungsgewalt über das Gebäude zukommt. In Österreich kann der Eigentümer bzw. die Eigentümergemeinschaft selbst in Form einer Selbstverwaltung die Bewirtschaftung der Liegenschaft vornehmen bzw. einen Immobilienverwalter mit dieser Tätigkeit betrauen. Sollte es auf der Liegenschaft infolge von unterbliebenen Erhaltungsarbeiten bzw. nicht getätigten sicherheitstechnischen Anpassungen zu einem Schadensfall kommen, so hat der Eigentümer jedenfalls dafür einzustehen. Aber auch der Verwalter kann zur Rechenschaft gezogen werden, da diesem eine gesetzliche Garantenstellung zukommt. Allerdings sieht sich gerade der Verwalter häufig mit der Problematik konfrontiert, dass er seine Eigentümer über notwendige vorzunehmende sicherheitstechnische Maßnahmen informiert, diese jedoch eine Umsetzung der Arbeiten verweigern. Vom Verwalter wird indessen verlangt, dass dieser die entsprechenden Vorkehrungen auch ohne Zustimmung der zu vertretenden Eigentümer zu vollziehen hat. Auf diese Weise befindet sich der Verwalter in einem permanenten Spannungsfeld zwischen denkbarer Haftung bei der Realisierung von Sach- bzw. Personenschäden infolge unterlassener Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren oder drohender Aufkündigung des Verwaltungsverhältnisses infolge einer Weisungsverweigerung. Aus diesem Grund ist es unbedingt notwendig, dass es dem Verwalter ermöglicht wird bei entsprechend erfolgter Warn- und Hinweispflicht (schriftliche Belehrung der

Eigentümer über die bestehende Gefahrenquelle, detaillierte Ausführung zu den potentiellen Sach- und Personenschäden, rechtliche Rahmenbedingungen, mögliche Konsequenzen bei Eintritt eines Schadens, Angebote zur Behebung des Gefahrenmomentes, Wiederholung der Information in regelmäßigen Abständen) vom Gericht exkulpiert zu werden bzw. den Haftungsumfang zu reduzieren. Letztendlich sollte der Eigentümer, dem das Gesetz ausreichende Mündigkeit zur Anschaffung von Eigentum bescheinigt, die letzte Entscheidung über seine Liegenschaft innehaben und in weiterer Folge auch für die Konsequenzen in Zusammenhang mit seiner Weisung einstehen.

Die Thematik rund um die Vornahme von Erhaltungsarbeiten bzw. sicherheitstechnischen Maßnahmen durch den Eigentümer oder seinen Stellvertreter führt zur nächsten Frage im Rahmen dieser Masterthese:

Wie verhält es sich aktuell mit der Durchführung der gebotenen Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude“ und der Umsetzung der daraus resultierenden baulichen Maßnahmen?

Die ÖNORM B 1300 kann generell als jenes Instrument angesehen werden, das der zyklisch gebotenen „Hausbegehung“ einen standardisierten Rahmen gibt. Mit Hilfe der im Anhang der ÖNORM B 1300 angeführten Checklisten für eine Objektsicherheitsprüfung können Liegenschaften nach einem normierten Schema kontrolliert werden. So können anhand der angehängten Kontrollblätter – gewissermaßen einem Leitfaden folgend – sämtliche Bauteile eines Gebäudes zerstörungsfrei in Augenschein genommen werden. Ein Vorteil einer sicherheitstechnischen Begutachtung unter Anwendung der Checklisten gemäß ÖNORM B 1300 ist, dass sich der Eigentümer bzw. sein Stellvertreter darauf verlassen kann, dass alle Bestandteile einer Liegenschaft hinsichtlich augenscheinlicher Gefahrenpotentiale überprüft werden und nicht etwa ein Bauelement übersehen wird. Der Eigentümer bzw. sein Stellvertreter kann – im Anschluss an die Überprüfung – aus der Checkliste entweder die Bekundung der einwandfreien Funktionstüchtigkeit eines Bauteiles oder den Hinweis auf einen Mangel samt Fristensetzung zur Behebung desselben entnehmen. Des Weiteren bietet eine Hausbegehung iSd ÖNORM B 1300 den Vorteil, dass die Evaluierungsergebnisse dokumentiert und künftig zu Beweis Zwecken, z. B. bei einem Schadensfall, herangezogen werden können. Bereits vor Veröffentlichung der ÖNORM B 1300 war es ratsam ein Gebäude einer sicherheitstechnischen Objektüberprüfung zu unterziehen. Auf diese Weise konnten der Eigentümer bzw.

sein Stellvertreter gewährleisten, dass diversen wohnrechtlichen Vorschriften sowie insbesondere den Verkehrssicherungspflichten nachgekommen wird.

Gestützt auf die im Zuge der für diese Masterthese durchgeführten Expertengespräche sowie auf die ausgewertete Umfrage kann festgehalten werden, dass grundsätzlich ein generelles Bewusstsein in Hinblick auf Erhaltung sowie über den Baukonsens hinausgehenden Nachrüstungen besteht. Sicherlich hat die Rechtsprechung mit einer Inanspruchnahme von Eigentümer bzw. Verwalter gemessen am aktuellen Stand der Technik zu diesem Umstand beigetragen. Aber auch wenn das Wissen um die Notwendigkeit von sicherheitstechnischen Vorkehrungen, wie z. B. Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 bzw. der Durchführung von Adaptierungen aufgrund der evaluierten Ergebnisse, besteht, so verhält es sich mit der Realisierung eher zögerlich.

An dieser Stelle ist festzuhalten, dass ein überwiegender Teil der Befragten Kenntnis von der ÖNORM B 1300 hat und sich auch bereits mit dem Inhalt der Norm auseinandergesetzt hat. Es besteht im Übrigen die mehrheitliche Tendenz dazu, dass Hausbegehungen gemäß ÖNORM B 1300 durchgeführt werden. Dennoch kann rund um die Thematik von Objektsicherheitsprüfungen iSd ÖNORM B 1300 wahrgenommen werden, dass beim Eigentümer bzw. seinen Stellvertretern Unsicherheit, vereinzelt gar Widerstand, besteht. Als Gründe hierfür werden insbesondere die fehlende Verbindlichkeit mangels entsprechender Gesetze bzw. Zurückhaltung aufgrund künftig möglicher Entwicklungen angegeben. Daher bedarf es einer dezidierten gesetzlichen Regelung, dass Objektsicherheitsprüfungen iSd ÖNORM B 1300 zur Evaluierung von potentiellen Gefahrenmomenten vorzunehmen sind.

Ein weiterer Grund, warum Objektbegehungen gemäß ÖNORM B 1300 häufig unterbleiben, ist die Befürchtung, dass das Evaluierungsergebnis zu erhöhten wirtschaftlichen Aufwendungen führt. Diese Sorge kann dahingehend entkräftet werden, dass das Unterbleiben einer Objektsicherheitsprüfung den Eigentümer nicht davon entbindet, Gefahrenmomente auf seiner Liegenschaft zu beheben. Die Verpflichtung zum Tätigwerden wird nicht erst dadurch begründet, wenn ein Mangel „schwarz auf weiß“ angeführt wird, denn diese Pflicht leitet sich unabhängig davon aus unterschiedlichen Vorschriften ab. Eine dokumentierte Hausbegehung iSd ÖNORM B 1300 führt somit weder zu einer Erhöhung noch Verringerung des zu tätigenen Erhaltungs- bzw. Nachrüstaufwandes; sie kann dem Eigentümer bzw. seinem Stellvertreter jedoch zu Nachweiszwecken behilflich sein. Selbstverständlich kann das Protokoll einer Objektsicherheitsprüfung zur

ernüchternden Erkenntnis führen, dass ein beträchtlicher Investitionsbedarf auf der Liegenschaft vorliegt. Dies ist häufig dann der Fall, wenn ein grundsätzlicher Erhaltungsrückstau besteht. Dabei handelt es sich jedoch zumeist um Arbeiten, die sich schon grundsätzlich aufgrund von vorhandenen wohnrechtlichen Gesetzen ergeben hätten und keine über den Baukonsens hinausgehenden Maßnahmen darstellen.

Eine weitere Verunsicherung ergibt sich betreffend des Ausmaßes sowie der Art und Weise der Realisierung der gewonnenen Evaluierungsergebnisse. Gerade hinsichtlich des Wiener Gründerzeithauses fehlt, unter Berücksichtigung der Eigenart dieses Gebäudetypus, eine Festlegung der notwendigen Nachrüstungsarbeiten. Hier spielt einmal mehr – wie bereits im Rahmen dieser Masterthese detailliert ausgeführt – die Problematik eine zentrale Rolle, dass sich baurechtlich geforderter Konsens mit zivil- und strafrechtlich gebotenen Stand der Technik duellieren. Es ist notwendig, dass eine unmissverständliche Nennung im Gesetzestext in Hinblick darauf erfolgt, die Evaluierungsergebnisse iSd ÖNORM B 1300 und in weiterer Folge über den konsensgemäßen Zustand hinausgehende Nachrüstungen, die zur Vermeidung von bestimmten Sach- und Personenschäden führen sollen, verpflichtend umzusetzen. Anzudenken wäre sicherlich auch die Einführung einer Gebäudeplakette nach dem Muster der „§ 57a Begutachtungsplakette für Krafffahrzeuge“. Auf diese Weise könnte sichergestellt werden, dass Eigentümer die in einem Begehungsprotokoll aufgezeigten Mängel gemäß den angetragenen sicherheitstechnischen Maßnahmen beheben. Anderenfalls würden dem Eigentümer erhebliche Konsequenzen, wie z. B. Einstellung des Betriebes oder Geldstrafen seitens öffentlicher Stellen, drohen.

Solange es keine klare gesetzliche Regelung gibt, empfiehlt es sich – so wie von den Umfrageteilnehmern auch überwiegend angegeben – die Eigentümer über die Evaluierungsergebnisse samt der sich daraus ergebenden Konsequenzen umfassend zu informieren und darauf aufbauend gemeinsam einen Umsetzungsplan zu entwickeln – wobei die letzte Entscheidung samt dazugehöriger Verantwortung stets beim Eigentümer verbleiben sollte.

Darüber hinaus wird immer wieder die Sorge um das Erscheinungsbild genannt. Da gerade im Wiener Gründerzeithaus viele angetragene sicherheitstechnische Vorkehrungen auch die für diesen Gebäudetyp spezifischen Merkmale, wie z. B. geätzte Stiegenhausfenster, schmiedeeisernes Geländer etc., betreffen. Diese Befürchtung kann dahingehend relativiert werden, dass es architektonische Lösungsansätze gibt, die, unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz,

die geforderten Schutzniveaus entsprechend in das Haus integrieren. Selbstverständlich ist eine anspruchsvollere Umsetzung der gebotenen Evaluierungsergebnisse auch mit einem erhöhten finanziellen Aufwand verbunden. Schlussendlich ist noch zu erwähnen, dass – insbesondere in Gründerzeithäusern – sicherheitstechnische Maßnahmen in Verbindung mit Absturzsicherungen, Aufstiegshilfen, Beleuchtungen, Brandschutz, Blitzschutz, Dachsicherheitshaken, Handläufen, Verglasungen und Schneefangeinrichtungen zu setzen sind. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass sich sowohl die Durchführung von Objektsicherheitsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 als auch die Umsetzung der daraus resultierenden Evaluierungsergebnisse einfacher gestalten würde, wenn es in diesem Zusammenhang anstelle von Normen und Judikatur klare gesetzliche Verpflichtungen gäbe, denn, wie an anderer Stelle bereits ausgeführt, wird Gesetzen bereitwilliger entsprochen als Normen oder höchstgerichtlichen Urteilen.

Abschließend stellt sich die letzte Frage dieser Masterthese:

Sind die durch Vorschriften angeordneten Erhaltungs- sowie Verbesserungsmaßnahmen bzw. Nachrüstungsverpflichtungen zweckmäßig oder liegt eine Überreglementierung vor?

Die Problematik hinter den unzähligen Gesetzen, Richtlinien, Normen etc. ist, dass der Versuch unternommen wird, von einem Anlassfall, wie z. B. einem Sach- oder Personenschaden, ausgehend, alle nur denkbaren Sachverhalte in Vorschriften zu berücksichtigen. Dabei wird jedoch nicht die Wahrscheinlichkeit eines möglichen Eintretens gemessen an der Praxis in den Regulierungsprozess miteinbezogen. Es wird lediglich jeder nur denkbare Umstand geregelt. Es wäre empfehlenswert, wenn die Ergebnisse, die sowohl von Technikern als auch Juristen zu einer bestimmten Thematik ausgearbeitet werden, in einen praxisorientierten Bezug gebracht werden. Die oberste Prämisse bei der Ausarbeitung neuer Vorschriften sollte nicht das höchstmögliche Maß an Sicherheit – gemessen an bereits verwirklichten sowie aber auch an noch nicht realisierten Vorfällen – sein, da das Ziel des Ausschaltens jedes möglichen Risikos nicht mit der Realität vereinbar ist. Ein nullprozentiges Risiko gibt es schließlich nicht. Vielmehr sollten sich Vorschriften nach den tatsächlichen Bedürfnissen des Alltags richten. So sollte die Vielzahl an Regulativen nicht zum Ziel haben jegliche Form an Eigenverantwortung der Gebäudenutzer auszuschalten und sämtliche Verantwortlichkeit den Eigentümern zuzuschieben, vielmehr sollten Vorschriften den Rahmen für ein ausgewogenes Zusammenspiel bieten.

Die vielfältigen Vorschriften hinsichtlich der Erhaltung sowie sicherheitstechnisch bedingten Anpassungen sind vor dem Hintergrund des Gründerzeithauses dahingehend kritisch zu hinterfragen, dass, obwohl dieser Gebäudetyp bereits mehr als 100 Jahre besteht, heutzutage nicht weniger Unfälle passieren als in der Vergangenheit. Im Gegenteil, heute werden sogar, wie im Verlauf dieser Masterthese bereits erwähnt, wesentlich mehr Haftungsfälle verzeichnet, obwohl die Bauwerke immer sicherer werden.

Der Rechtsanwender fühlt sich des Weiteren auch dadurch überfordert, dass gewisse Rechtsgebiete in jedem Bundesland different geregelt werden. Es ist auch nicht verständlich warum relevante Vorschriften zu einem zusammenhängenden bzw. sich überschneidenden Themenfeld nicht in ein einheitliches Werk zusammengefasst werden können, sondern aus verschiedenen Regelwerken entnommen werden müssen. Darüber hinaus ist nicht nachvollziehbar, dass der Rechtsanwender im Schadensfall nach Kriterien, die sich in unterschiedlichen Normen wiederfinden, beurteilt wird und diese Normen der Öffentlichkeit zum Teil nicht kostenlos zugänglich sind, sondern erworben werden müssen.

Bei der Suche nach Entscheidungen des OGH zur Untermauerung der geltenden Vorschriften in Hinblick auf den aktuellen Stand der Technik konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass zu vielen Regelungen tatsächlich auch ein dahingehender Schadensfall eingetreten und in diesem Zusammenhang ein höchstgerichtliches Urteil ergangen ist, aber es kann nicht die generelle Behauptung aufgestellt werden, dass solche höchstgerichtlich ausjudizierten Haftungsfälle im Überfluss zu finden sind. Viel mehr konnte zu manchen, vom Wiener Gründerzeithaus abweichenden, Vorschriften kein Beispiel aus der Rechtsprechung abgeleitet werden. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass sicherlich viele Fälle entweder im Rahmen einer außergerichtlichen Einigung oder im Zuge der ersten Instanzen beigelegt werden.

Abschließend ist festzuhalten, dass jedenfalls Vorschriften zur Prävention von Sach- bzw. Personenschäden benötigt werden. Diese sind mit Bedacht zu erlassen, sollten sich durch Relevanz auszeichnen sowie einen hohen Praxisbezug aufweisen. Damit ist sicherzustellen, dass das Wiener Gründerzeithaus all jene Nachrüstungen erfährt, die geboten sind, um aktuelle Standards dauerhaft zu implementieren.

Literatur- und Quellenverzeichnis

Bücher

Dirnbacher, Wolfgang (2013): MRG 2013 idF des ZVG 2013. Das Mietrechtsgesetz idF des ZahlungsverzugsG 2013, 10. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie

Geuder, Heinrich/Fuchs, Gerald (2014): Sammlung des Wiener Baurechts. 3. Ergänzungslieferung, Stand: 15.10.2014, Wien: Linde

Graf, Georg/Brandstätter, Natascha (2017): Schadenersatz- und Bereicherungsrecht. Gesetzliche Schuldverhältnisse, 12. Auflage, LexisNexis

Illedits, Alexander/Illedits-Lohr, Karin (2017): Wohnungseigentum kompakt mit Praxistipps & Musterverträgen, 6. Auflage, Wien: LexisNexis

Karauscheck, Erich René/Strafella, Georg (2014): Der Mietzins, 2. Auflage, Wien: Linde

Kollros, Ernst/Krainer, Markus (2005): Schadenersatz kompakt. Das ABC des Schadenersatzrechts, Wien: LexisNexis

Kothbauer, Christoph (2015a): Erhaltung und Wartung im Mietrecht. Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015), Wien: ÖVI Immobilienakademie

Kothbauer, Christoph/Malloth, Thomas (2013): Mietrecht, 2. Auflage, Wien: LexisNexis

Prader, Christian (2017): MRG. Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht, 5. Auflage, Wien: Manz

Schönhofer-Hammerl, Alexandra (2008): Die Haftung des Immobilienverwalters, Wien: Manz

Stabentheiner, Johannes (2014): Mietrecht, 4. Auflage, Wien: Manz

Vitek, Claudia/Vitek, Thomas (2017): Baurecht. Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmen, 2. Auflage, Wien: Manz

Würth, Helmut et al. (2015a): Miet- und Wohnrecht. Band I: MRG und sonstige bestandrechtliche Vorschriften, WGG sowie dazugehörige Verfahrensvorschriften des AußStrG und der ZPO, 23. Auflage, Wien: Manz

Würth, Helmut et al. (2015b): Miet- und Wohnrecht. Band II: WEG, HeizKG, BTVG und Maklerrecht, 23. Auflage, Wien: Manz

Sammelbände und Herausgeberwerke

Amann, Wolfgang/Oberhuber, Andreas (2017): Wohnbauförderung, In: *Rainer, Herbert* (Hrsg.): Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Musterverträge, tabellarische Darstellungen, Beispiele und Erläuterungen zu MRG, WEG und Liegenschaftserwerb und Liegenschaftsbewirtschaftung. Band 2 mit 30 Ergänzungslieferungen, Stand: 01.10.2017, Wien: Manz, S. 997-1052

Beer, Adelheid/Vospornik, Ruth (2015): § 5 Nützliche Verbesserung durch Vereinigung von Wohnungen; Anbotspflicht, In: *Illedits, Alexander/Reich-Rohrwig, Otto* (Hrsg.): Wohnrecht. Kurzkommentar, 2. Auflage, Wien: LexisNexis, S. 50-53

Förster, Wolfgang (1989): Stadterneuerung in Wien, In: *Dase, Martina et al.* (Hrsg.): Stadterneuerung im Wandel – Erfahrungen aus Ost und West, Basel: Birkhäuser Verlag, S. 103-114

Göschl, Valerie/Schinnagl, Michaela (2017): Mietzins - Betriebskosten, In: *Rainer, Herbert* (Hrsg.): Handbuch des Miet- und Wohnrechts. Musterverträge, tabellarische Darstellungen, Beispiele und Erläuterungen zu MRG, WEG und Liegenschaftserwerb und Liegenschaftsbewirtschaftung. Band 1 mit 30 Ergänzungslieferungen, Stand: 01.10.2017, Wien: Manz, S. 153-251

Kothbauer, Christoph (2016): Verwalterpflichten und Haftung, In: *Lang, Veronika/Klinger, Michael* (Hrsg.): Handbuch Immobilienverwaltung in der Praxis, 2. Auflage, Wien: Linde, S. 14-19

Malloth, Thomas (2013a): Sanierung, In: *Malloth, Thomas* (Hrsg.): Immobilienmanagement Österreich, 5. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie, S. 407-416

Malloth, Thomas (2013b): Nebengesetze, In: *Malloth, Thomas* (Hrsg.): Immobilienmanagement Österreich, 5. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie, S. 417-445

Malloth, Thomas (2013c): Mietrechtliche Inhalte im täglichen Gebrauch, In: *Malloth, Thomas* (Hrsg.): Immobilienmanagement Österreich, 5. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie, S. 175-229

Malloth, Thomas (2013d): Liegenschaftsmanagement contra bloße Vermögensverwaltung – eine Einleitung, In: *Malloth, Thomas* (Hrsg.): Immobilienmanagement Österreich, 5. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie, S. 31-50

Sammer, Karin (2017): Erhaltung des Wohnungseigentumsobjekts, In: *Kothbauer, Christoph et al.* (Hrsg.): Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017. Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015, 8. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie, S. 247-256

Weber, Peter (1989): Rahmenbedingungen der Stadterneuerung in Österreich, In: *Dase, Martina et al.* (Hrsg.): Stadterneuerung im Wandel – Erfahrungen aus Ost und West, Basel: Birkhäuser Verlag, S. 95-102

Weinberger, Udo/Holzzapfel, Anton (2013): Die Verwaltung von Wohnungseigentum, In: *Malloth, Thomas* (Hrsg.): Immobilienmanagement Österreich, 5. Auflage, Wien: ÖVI Immobilienakademie, S. 231-262

Manuskripte

Gartner, Herbert et al. (2017a): Haftung für Gebäudesicherheit – ÖNORM B 1300, (Manuskript *Kothbauer, Christoph* – Stand: 03.02.2017), Wien: Manz

Gartner, Herbert et al. (2017b): Haftung für Gebäudesicherheit – ÖNORM B 1300, (Manuskript *Poschalko, Karl* – Stand: 17.02.2017), Wien: Manz

Beiträge in Fachzeitschriften

Hinterhofer, Hubert (2010): Strafbarkeit infolge Nichteinhaltung wohnrechtlicher Verkehrssicherungspflichten?, In: *immolex*, 04/2010, S. 109-113

Kopper, Theresa (2017): Gesundheitscheck für das Haus, In: *Immo Kurier*, 25.03.2017, S. 50-51

Kothbauer, Christoph (2008a): Gebäudesicherheit: Es gibt immer was zu tun... (Teil I), In: *immolex*, 10/2008, S. 288

Kothbauer, Christoph (2008b): Gebäudesicherheit: Es gibt immer was zu tun... (Teil II), In: *immolex*, 11/2008, S. 320

Kothbauer, Christoph (2013a): Verkehrssicherungspflichten, In: immolex, 01/2013, S. 32

Kothbauer, Christoph (2013b): Nachhaltigkeit im Wohnrecht, In: immolex, 10/2013, S. 288

Kothbauer, Christoph (2015b): Zur Haftung der Eigentümergemeinschaft und des Verwalters, In: immolex, 05/2015, S. 164

Lang, Veronika (2015): Ein „Pickerl“ für das Haus, In: OIZ, 06/2015, S. 26-27

Lindinger, Elke (2010): Verkehrssicherungspflichten im Mietrecht, In: immolex, 04/2010, S. 106-109

Mitterer, Moritz (2015): Auswirkungen des Bundes-Behindertengleichstellungsgesetzes auf das Mietrecht, In: immolex, 12/2015, S. 330-334

Prader, Christian (2014): Sind die Kosten der „Legionellensuche“ Betriebskosten?, In: immolex, 04/2014, S. 102-104

Prader, Christian/Malaun, Gerald (2010): Verkehrssicherheitspflichten im Miet- und Wohnrecht, In: immolex, 04/2010, S. 102-105

Riepl, Volker (2016): Die Auswirkung der ÖNORM B 1300 auf den Entlastungsbeweis gemäß § 1319 ABGB, In: immolex, 12/2016, S. 342-347

Wirth, Doris et al. (2015): Der ÖNORM B 1300-Prüfbericht – das "Pickerl fürs Gebäude", In: immolex, 10/2015, S. 266-270

Wissenschaftliche Arbeitspapiere

Baresch, Johann et al. (2010): Planungsgrundlagen von Anschlageneinrichtungen auf Dächern, Broschüre 10/2010, Wien: AUVA

Doytchinov, Grigor (2010): Stadtentwicklung. Stadterneuerung in Österreich, Foliensatz SS2010, TU Graz (Institut für Städtebau)

Kothbauer, Christoph (2015c): Eine Lage außerhalb des Gründerzeitviertels rechtfertigt alleine noch keinen Lagezuschlag, Ausgabe 14/2015, online hausverwaltung

Statistik Austria (2017): Wohnen. Zahlen, Daten und Indikatoren der Wohnstatistik, Wien: Verlag Österreich

Zumtobel (2016): Licht-Handbuch für den Praktiker. Ihr kompaktes Nachschlagewerk, 10. Auflage, Dornbirn

Expertengespräche

Fuchs, Gerald/Löscher, Reinald (2017): Expertengespräch mit *Obermagistratsrat Mag. Gerald Fuchs* – Referatsleiter bei der MA 37 (Baupolizei), Stabstelle Recht und Autor von Kommentaren zum Wiener Baurecht – und *Oberstadtbaurat Dipl. Ing. Dr. Reinald Löscher* – Leiter der MA 37 - Gebietsgruppe Ost - Dezernat V – Bauinspektion –, geführt von *Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.* und *Ing. Helmut Junker, B.A.* am 21.02.2017 in Wien

Häusler, Gerhard (2017): Expertengespräch mit *Ing. Gerhard Häusler* – Geschäftsführer der Baumeister Rohacek & Häusler Gesellschaft m.b.H. –, geführt von *Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.* und *Ing. Helmut Junker, B.A.* am 16.02.2017 in Wien

Holzapfel, Anton (2017): Expertengespräch mit *MMag. Anton Holzapfel* – Geschäftsführer des Österreichischen Verbandes der Immobilienwirtschaft (ÖVI) und der ÖVI-Immobilienakademie Betriebs-GmbH; Lehrbeauftragter der TU Wien –, geführt von *Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.* und *Ing. Helmut Junker, B.A.* am 07.02.2017 in Wien

Klinger, Michael (2017): Expertengespräch mit *Michael Klinger, B.A.* – Geschäftsführer der KLINGER Immobilien GmbH; Lektor an der Fachhochschule Wien und der ÖVI-Immobilienakademie –, geführt von *Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.* und *Ing. Helmut Junker, B.A.* am 22.02.2017 in Wien

Kothbauer, Christoph (2017): Expertengespräch mit *FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer* – Konsulent und Leiter der Akademie der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh; Autor einschlägiger Fachliteratur im Wohn- und Immobilienrecht; Lektor an der Universität Wien, der Fachhochschule Wien, der Donau-Universität Krems, der TU Wien sowie der ÖVI-Immobilienakademie –, geführt von *Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.* im Beisein von *Ing. Helmut Junker, B.A.* am 03.02.2017 in Wien

Kroat, Herwig/Schwendinger, Bruno (2017): Expertengespräch mit *Arch. DI Herwig Kroat* – zum Zeitpunkt des Gespräches Leiter des Baumanagement der EHL Immobilien Management GmbH – und *Bruno Schwendinger, M.A.* – Leiter der Wohnimmobilien der EHL Immobilien Management GmbH –, geführt von *Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.* und *Ing. Helmut Junker, B.A.* am 16.02.2017 in Wien

Poschalko, Karl (2017): Expertengespräch mit *Bmstr. Ing. Karl Poschalko* – Konsulent im Bereich Planung und Baumanagement; Fachvortragender an der ÖVI-Immobilienakademie; Mitglied des Normungsausschusses für die Überarbeitung der ÖNORM B 1300 –, geführt von *Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.* und *Ing. Helmut Junker, B.A.* am 17.02.2017 in Wien

Weinberger, Udo (2017): Expertengespräch mit *Mag. Udo Weinberger, MSc* – Geschäftsführer der Weinberger Biletti Immobilien GmbH; Vorstand des ÖVI; Fachvortragender an der TU Wien sowie der ÖVI-Immobilienakademie; Lektor an der Donau Universität Krems und an den Fachhochschulen Wiener Neustadt und Kufstein –, geführt von *Magdalena Hofhans-Matczak, B.A.* und *Ing. Helmut Junker, B.A.* am 16.02.2017 in Wien

Internetquellen

Duden (2018): Immobilie, <https://www.duden.de/rechtschreibung/Immobilie> [21.03.2018], (2018)

Hrabal Architektur (o. J.): Hrabal Dachboden, <http://www.hrabal-architektur.at/consulting/hrabal-dachbodenpaket/> [26.03.2019], (o. J.)

Khorsand, Solmaz (2013): Das Ende der Todesfalle Aufzug, http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/wien/stadtleben/535541_Das-Ende-der-Todesfalle-Aufzug.html [26.03.2018], (30.03.2013)

ORF (2017): Rad im Stiegenhaus: Strengere Kontrollen, <http://wien.orf.at/news/stories/2855695/> [26.03.2018], (19.07.2017)

Putschögl, Martin (2010): Im Brandfall bitte aufwachen, <https://derstandard.at/1280984084209/Rauchwarnmelder-Im-Brandfall-bitte-aufwachen> [25.03.2018], (05.08.2010)

Röschel, Karl (o. J.): Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, <https://w5.siemens.com/web/at/de/industry/sgs/newsletter/Documents/Rauchabz%C3%BCge%20in%20Stiegenh%C3%A4usern.pdf> [25.03.2018], (o. J.)

Schrötter, Alexander (2014): Gasleitungen überprüfen lassen!, https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20140902_OTS0003/gasleitungen-ueberpruefen-lassen [25.03.2018], (02.09.2014)

Stadt Wien (2017): Überprüfungsverpflichtungen und Wartung für Gasanlagen. Informationsblatt der MA 36, <https://www.wien.gv.at/wirtschaft/gewerbe/technik/pdf/pruefung-gasgeraete.pdf> [26.03.2018], (04/2017)

Standard (2014): Haus-Explosion: Ein Mann gestorben, Frau nach acht Stunden aus Trümmern gerettet, <https://derstandard.at/1397521729355/Explosion-in-Wien-Rudolfsheim-Fuenfhaus-Haus-eingestuerzt> [25.03.2018], (28.04.2014)

Standard (2017): Polizei vermutet bei Explosion in Wiener Wohnhaus Vorsatzdelikt, <http://derstandard.at/2000051629547/Polizei-vermutetExplosion-in-Wiener-Wohnhaus-Vorsatzdelikt> [25.03.2018], (27.01.2017)

Wiener Rauchfangkehrer (o. J.): Freie Fluchtwege und Dachböden, <http://www.rauchfangkehrer.wien/taetigkeiten-fuer-ihre-sicherheit/freie-fluchtwege-lagerungen/> [26.03.2018], (o. J.)

Zaunbauer, Wolfgang (2013): Rauchmelder in jedem Zimmer, http://www.wienerzeitung.at/nachrichten/oesterreich/chronik/556462_Rauchmelder-in-jedem-Zimmer.html [25.03.2018], (21.06.2013)

Gesetze und Verordnungen

Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB), in der Fassung vom 21.03.2018

Bauarbeiterschutzverordnung (BauV), in der Fassung vom 21.03.2018

Bauordnung (BO) für Wien, in der Fassung vom 27.03.2018

Elektrotechnikverordnung (ETV) 2002, in der Fassung vom 21.03.2018

Kärntner Bauvorschriften (K-BV), in der Fassung vom 21.03.2018

Mietrechtsgesetz (MRG), in der Fassung vom 21.03.2018

OIB-330-014/15: OIB-Richtlinien, Begriffsbestimmungen, Ausgabe: März 2015

OIB-330.1-005/15: OIB-Richtlinie 1, Leitfaden – Festlegung der Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit von bestehenden Tragwerken, Ausgabe: März 2015

OIB-330.2-011/15: OIB-Richtlinie 2, Brandschutz, Ausgabe: März 2015

OIB-330.4-020/15: OIB-Richtlinie 4, Nutzungssicherheit und Barrierefreiheit, Ausgabe: März 2015

ÖNORM B 1300 2012: Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen. Grundlagen und Checklisten, Ausgabe: 2012-11-01

ÖNORM B 1300 2018: Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen. Grundlagen und Checklisten, Ausgabe: 2018-02-01

Trinkwasserverordnung (TWV), in der Fassung vom 27.03.2018

Wiener Aufzugsgesetz (WAZG) 2006, in der Fassung vom 27.03.2018

Wiener Feuerpolizeigesetz (WFPoIG) 2015, in der Fassung vom 27.03.2018

Urteile

Oberster Gerichtshof (1985): OGH-Entscheidung vom (01.10.1985), GZ 5Ob71/85

Oberster Gerichtshof (1988a): OGH-Entscheidung vom (18.05.1988), GZ 1Ob550/88

Oberster Gerichtshof (1988b): OGH-Entscheidung vom (15.06.1988), GZ 1Ob579/88

Oberster Gerichtshof (1993a): OGH-Entscheidung vom (15.04.1993), GZ 2Ob599/92

Oberster Gerichtshof (1993b): OGH-Entscheidung vom (21.12.1993), GZ 1Ob600/93

Oberster Gerichtshof (1996): OGH-Entscheidung vom (04.07.1996), GZ 2Ob513/96

Oberster Gerichtshof (1998a): OGH-Entscheidung vom (28.01.1998), GZ 3Ob36/98k

Oberster Gerichtshof (1998b): OGH-Entscheidung vom (21.04.1998), GZ 11Os35/98

Oberster Gerichtshof (2001): OGH-Entscheidung vom (11.12.2001), GZ 5Ob210/01w

Oberster Gerichtshof (2003): OGH-Entscheidung vom (11.09.2003), GZ 6Ob132/03k

Oberster Gerichtshof (2008): OGH-Entscheidung vom (11.08.2008), GZ 1Ob39/08d

Oberster Gerichtshof (2009): OGH-Entscheidung vom (28.04.2009), GZ 5Ob271/08a

Oberster Gerichtshof (2010): OGH-Entscheidung vom (21.10.2010), GZ 5Ob174/10i

Oberster Gerichtshof (2013a): OGH-Entscheidung vom (30.07.2013), GZ 2Ob37/13z

Oberster Gerichtshof (2013b): OGH-Entscheidung vom (29.08.2013), GZ 8Ob106/12i

Oberster Gerichtshof (2014): OGH-Entscheidung vom (25.07.2014), GZ 5Ob88/14y

Oberster Gerichtshof (2015): OGH-Entscheidung vom (27.08.2015), GZ 1Ob150/15p

Oberster Gerichtshof (2017a): OGH-Entscheidung vom (01.03.2017), GZ 5Ob237/16p

Oberster Gerichtshof (2017b): OGH-Entscheidung vom (20.09.2017), GZ 3Ob151/17b

Verwaltungsgerichtshof (2001): VwGH-Erkenntnis vom (13.11.2001), GZ 2001/05/0633

Verwaltungsgerichtshof (2002): VwGH-Erkenntnis vom (23.05.2002), GZ 2001/05/0835

Rechtssätze

Oberster Gerichtshof (1938): OGH-Entscheidung vom (05.10.1938), RS 0029597

Verwaltungsgerichtshof (1950): VwGH-Erkenntnis vom (26.06.1950), GZ 0335/49 (RS1)

Verwaltungsgerichtshof (1993): VwGH-Erkenntnis vom (12.10.1993), GZ 93/05/0219 (RS 3)

Verwaltungsgerichtshof (1995): VwGH-Erkenntnis vom (29.08.1995), GZ 95/05/0179 (RS 5)

Umfrage

Umfrage (2017): Umfragedaten einer Online-Umfrage vom Februar 2017 mit 103 Teilnehmern auf Grundlage der abgegebenen Fragebögen (vgl. Anhang 2 und 3)

Arbeitsunterlagen

(zur Verfügung gestellt von Hofhans Immobilienmanagement GmbH)

Evaluierungsberichte (2015-2016): Objektbegehungsprotokolle nach ÖNORM B 1300 von 40 Gründerzeithäusern und deren Auswertung (vgl. Anhang 1)

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------------------|---|
| ABGB | Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch |
| Abs | Absatz |
| AUVA | Allgemeine Unfallversicherungsanstalt |
| BGStG | Bundes-Behindertengleichstellungsgesetz |
| BO | Bauordnung |
| bzw. | beziehungsweise |
| cm | Zentimeter |
| d. h. | das heißt |
| EAVG | Energieausweis-Vorlage-Gesetz |
| EN | Europäische Norm |
| et al. | et alii |
| etc. | et cetera |
| ETG | Elektrotechnikgesetz |
| ETV | Elektrotechnikverordnung |
| f. | folgende |
| GZ | Geschäftszahl |
| iSd | im Sinne des/der |
| K-BV | Kärntner Bauvorschriften |
| KSchG | Konsumentenschutzgesetz |
| lit | litera |
| lx | Lux |
| m | Meter |
| mA | Milliampere |
| m ² | Quadratmeter |
| MRG | Mietrechtsgesetz |
| OGH | Oberster Gerichtshof |

| | |
|---------------|---|
| OIB | Österreichisches Institut für Bautechnik |
| o. J. | ohne Jahr |
| ÖVGW | Österreichische Vereinigung für das Gas- und Wasserfach |
| Pkt. | Punkt |
| RichtWG | Richtwertgesetz |
| RL | Richtlinie |
| RS | Rechtssatz |
| S. | Seite |
| TRVB | Technische Richtlinie Vorbeugender Brandschutz |
| TWV | Trinkwasserverordnung |
| vgl. | vergleiche |
| VwGH | Verwaltungsgerichtshof |
| WAZG | Wiener Aufzugsgesetz |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WFPoIG | Wiener Feuerpolizeigesetz |
| WRN | Wohnrechtsnovelle |
| Z | Ziffer |
| z. B. | zum Beispiel |
| µg/l | Mikrogramm pro Liter |
| § | Paragraph |
| % | Prozent |

Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Entwicklung des baubewilligten Konsenses zum gebotenen Erhaltungszustand | 7 |
| Abbildung 2: | Überblick der für die Fortentwicklung maßgeblichen Impulse | 9 |
| Abbildung 3: | Überblick zu den gesetzlichen Vorschriften der Erhaltung | 18 |
| Abbildung 4: | Die Erhaltung als dynamischer Prozess | 34 |
| Abbildung 5: | Überblick über die wichtigsten Nachrüstungsmaßnahmen | 37 |
| Abbildung 6: | Risikomanagement von Evaluierungsergebnissen | 70 |
| Abbildung 7: | Zukunftsperspektiven des Wiener Gründerzeithauses | 87 |

Diagrammverzeichnis

| | | |
|-------------|---|----|
| Diagramm 1: | Einschätzungen zur Erhaltungsverpflichtung | 58 |
| Diagramm 2: | Aussagen zur ÖNORM B 1300 | 60 |
| Diagramm 3: | Welche Gründe sprechen in Ihrem Unternehmen derzeit gegen die Evaluierung der von Ihnen verwalteten Objekte gemäß ÖNORM B 1300? | 64 |
| Diagramm 4: | Wie wird mit den Ergebnissen der Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 umgegangen? | 71 |
| Diagramm 5: | Wie oft sollten Liegenschaften in Hinblick auf Mängel und Sicherheit vom Immobilienverwalter begangen werden? | 84 |
| Diagramm 6: | Wie oft sollte eine Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 seitens eines Immobilienverwalters vorgenommen werden? | 85 |

Anhang

- Anhang 1: Auswertung überwiegend beanstandeter Bauteile iSd Tabellen A.1 und A.2 ÖNORM B 1300
- Anhang 2: Fragebogen der Online-Umfrage
- Anhang 3: Auswertung der Online-Umfrage
- Anhang 4: Audiodateien der Expertengespräche

| BAUTEIL / OBJEKT NR. | MRG | MRG | WEG | MRG | MRG | MRG | MRG | WEG | MRG | MRG | WEG | MRG | WEG | MRG | MRG | MRG | MRG | MRG | MRG | WEG | MRG | MRG | MRG | MRG | MRG | WEG | WEG | MRG | MRG | MRG | MRG | MRG | WEG | WEG | MRG | MRG | MRG | MRG | MRG | WEG | WEG | GESAMT 40 | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|--------------------|------------------------------------|-----|-----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | betreffene OBJEkte | % Anteil v. OBJEkte _{GES} | | |
| AUSSENANLAGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Befestigte Oberflächen wie Geh- und Radwege, Rampen, Plätze - Unebenheiten, Setzungen, Frostschäden, Funktion der Oberflächen-Entwässerung (z.B. Rigole, Drainageanlagen) | | | | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | | | | | | | | | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | 21 | 53% | |
| Außentreppe, Rampen, Stützmauern, Einfriedungen, Absturzsicherungen: Risse, Setzungen, Frostschäden, Verformungen | 1 | 1 | | | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 25 | 63% |
| Abdeckungen (z.B. Lichtschächte): Funktion: begehbar / befahrbar | | | | 1 | | | | | 1 | | 1 | 1 | | | | | 1 | | | | 1 | 1 | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | 1 | | | 9 | 23% | |
| Außenbeleuchtung: Befestigung / Funktion | | | | 1 | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 28 | 70% |
| Baumbestand, Bepflanzung / Verkehrssicherheit / Freihalten Feuerwehrezufahrt | | | | | | | 1 | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | | | | | | | 1 | | | | 1 | | | 1 | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 16 | 40% | |
| Beschilderung, Absperrung Feuerwehrezufahrt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Müllplatz | 1 | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 29 | 73% | |
| KINDERSPIELPLÄTZE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Spielgeräte, z.B. Fallschutz, Standsicherheit, Zustand | | | | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | 3% |
| SAUNA / FITNESS | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Scheuerdesinfektion | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| E-Befund | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Behördenbegehung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| SCHWIMMBAD / SCHWIMMBIOTOP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Einhaltung aller erforderlichen Prüfkriterien betreffend Wassergüte und Desinfektion gemäß Bäderhygienegesetz bzw. entsprechend der Auflagen in den Betriebsanlagenehmigungen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Behördenbegehung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Wassergüte (Buch) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| TRINKWASSERBRUNNEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wassergüte, bakteriologische Unbedenklichkeit | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| GRUNDWASSERBRUNNEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Wassergüte, bakteriologische Unbedenklichkeit | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| WASSERAUFBEREITUNG / HEBEANLAGEN / DRUCKSTEIGERUNGSANLAGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Funktionsprüfung / Jährliche Instandhaltung | | | | | | | | | | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | 3% |
| AUFZUGSANLAGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Kabinenbeleuchtung, Kabinenbeleuchtung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Fehlerüberwachungssystem, Notrufsystem | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Nachrüsterfordernis | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Wartung, Sicherheitsüberprüfung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| ZENTRALE ABLÜFTANLAGEN, ZENTRALE WOHNUNGSLÜFTUNG (KONTROLLIERTE WOHNRAUMLÜFTUNG) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Filterwechsel / Einregulierung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Befestigung / Undichtheiten / Wirkungsgrad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Funktionsprüfung - Wartung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| SONSTIGE LÜFTUNGSANLAGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Filterwechsel / Einregulierung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Befestigung / Undichtheiten / Wirkungsgrad | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Funktionsprüfung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| GARAGENTORE / SCHRANKENANLAGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sicherheitsprüfung - Prüfbuch + Wartung | | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | 3% |
| MECHANISCHE STELLPLATZEINRICHTUNGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sicherheitsprüfung - Prüfbuch | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |

| BAUTEIL / OBJEKT NR. | MRG | MRG | WEG | MRG | MRG | MRG | MRG | WEG | MRG | MRG | WEG | MRG | WEG | MRG | WEG | MRG | MRG | MRG | MRG | MRG | WEG | WEG | MRG | MRG | MRG | MRG | MRG | WEG | WEG | GESAMT 40 | | | | | | | | | |
|---|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|----|----|----|----|-----------------------|---------------------------------------|----|----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | betroffene OBJEKTE | % Anteil v. OBJEKTE _{GES} | | | |
| BRANDFALLSTEUERUNGEN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Türen / Druckbelüftungen etc. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% | | | |
| Jährliche Wartung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% | | |
| Revision | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% | | |
| OBJEKTFUNKANLAGEN ELEKTROAKUSTISCHE NOTWARNSYSTEME | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jährliche Wartung - nur bei Hebeanlagen | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% | |
| RWA BZW. RAUCHABSAUGANLAGEN (GARAGE) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Jährliche Wartung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| CO-Warnanlage - Revision | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Sirene, Blaulicht - Revision | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| LÖSCHANLAGEN UND ANLAGEN ZUR VERHINDERUNG DES VERTIKALEN FLAMMÜBERSCHLAGES | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Sichtkontrolle des Löschbereiches (Lagerstoffe, Lagerhöhen) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Revision | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| SONSTIGE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Schädlingsbekämpfung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |
| Winterdienst | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0 | 0% |

Anhang 2 - Fragebogen der Online-Umfrage

Angaben zur Person und Tätigkeit

1. Sie sind in der Immobilienbranche in folgender Form tätig: (Mehrfachnennungen möglich)

Hausverwalter

Makler

Bauträger

Sachverständiger

Sonstiges: _____

2. Sie üben die Tätigkeit in folgender Form aus:

Selbständiger

Angestellter

Sonstiges: _____

3. Anzahl der durch Ihr Unternehmen betreuten Objekte: _____

4. Anzahl der in Ihrem Unternehmen angestellten Mitarbeiter: _____

Allgemeine Fragestellungen zu Erhaltungspflicht und Objektsicherheit:

5. Welche der nachfolgenden Aussagen trifft für Sie zu: (Mehrfachnennungen möglich)

Es muss ausreichend sein, eine Liegenschaft gemäß ihrem baubewilligten Zustand (Konsens) zu erhalten.

Der Eigentümer / die Eigentümer haben eine Liegenschaft dem ortsüblichen Standard anzupassen.

Es ist die Pflicht eines Eigentümers / der Eigentümer eine kontinuierliche Nachrüstung seines / ihres Objektes in Richtung des aktuellen Standes der Technik anzugleichen (gemäßigte Nachrüstung nach Abwägung des Risikopotentials).

Die Liegenschaft ist immer auf dem letztgültigen Stand der Technik in Übereinstimmung mit den aktuellen Vorschriften (Baurecht, OIB-Richtlinien, ÖNORMEN) zu erhalten.

Sonstiges: _____

6. Ist Ihnen die ÖNORM B 1300 ein Begriff?

Ja

Nein

7. Wie oft sollten Liegenschaften in Hinblick auf Mängel und Sicherheit vom Immobilienverwalter begangen werden?

mind. 1 x jährlich Begehung

mind. 2 x jährlich Begehungen

mind. 3 x jährlich Begehungen

mind. 4 x jährlich Begehungen

> 4 x jährlich Begehungen

8. Haben Sie sich mit dem Inhalt der ÖNORM B 1300 konkret auseinander gesetzt?

Ja

Nein

Spezifische Fragestellungen zur ÖNORM B 1300

9. Werden in Ihrem Unternehmen Objektsicherungsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 durchgeführt?

Ja

Nein

10. In welcher Weise werden Objektsicherungsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 durchgeführt?

hausintern: durch den Hausverwalter selbst

hausintern: durch einen angestellten Techniker

extern: durch Beauftragung eines auf ÖNORM B 1300 spezialisierten Unternehmens / Ziviltechnikers / Baumeisters

Sonstiges: _____

11. Welche Gründe sprechen in Ihrem Unternehmen derzeit gegen die Evaluierung der von Ihnen verwalteten Objekte gemäß ÖNORM B 1300? (Mehrfachnennungen möglich)

fehlende Verbindlichkeit – Normen haben keinen Rechtscharakter

Unentschlossenheit hinsichtlich der Art der Durchführung (interne vs. externe Beauftragung)

Vorsichtsmaßnahme – Abwarten der künftigen Entwicklung, um eventuelle Adaptierungen (Einschränkung / Erweiterung) der ÖNORM B 1300 abzuwarten

Zuwarten, um von Erfahrungswerten von Branchenkollegen zu profitieren

keine Relevanz für den Altbaubereich (Konsens vs. Nachrüstungsverpflichtung auf Stand der Technik)

die Anpassung an den Stand der Technik im Altbaubereich ist im Regelfall wirtschaftlich nicht tragbar

die Anpassung an den Stand der Technik ist im Altbau in vielen Bereichen technisch nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu realisieren

Sonstiges: _____

12. Macht es für die Durchführung einer Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 der durch Sie verwalteten Liegenschaften einen Unterschied, ob es sich um ein MRG-Objekt oder ein WEG-Objekt handelt?

Ja

Nein

13. Erläutern Sie bitte worin sich der Unterschied für Sie begründet?

14. Wie wird mit den Ergebnissen der Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 umgegangen?

sämtliche Ergebnisse bzw. alle angeordneten Maßnahmen werden anstandslos umgesetzt

die Ergebnisse werden mit dem Eigentümer / den Eigentümern besprochen und die weitere Vorgangsweise hinsichtlich Umsetzung wird festgelegt (Gewichtung der angeführten Maßnahmen und schrittweise Umsetzung nach Dringlichkeit)

die Ergebnisse werden dem Eigentümer / den Eigentümern präsentiert und eine Umsetzung der gebotenen Maßnahmen erfolgt gemäß Weisung des Eigentümers / der Eigentümer (gänzliche Unterlassung einer Umsetzung möglich)

Sonstiges: _____

15. Wurden Sie in Ihrer Funktion als (Wohnungs-)Eigentümer (in diesem Fall sind Sie Eigentümer) seitens Ihrer Immobilienverwaltung mit der Durchführung einer Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 in Ihrem Objekt konfrontiert?

Ja

Nein

16. Wurden auf Ihrer Liegenschaft (es handelt sich um Ihr Eigentum) die Ergebnisse einer Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 umgesetzt?

Ja

Nein

17. Sehen Sie das Instrument der Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 für die Sicherheit von Personen und Schäden als sinnvoll an?

Ja

Nein

18. Wie oft sollte eine Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 seitens eines Immobilienverwalters vorgenommen werden?

jährlich

alle 2 bis 3 Jahre

> 3 Jahre

gar nicht

Sonstiges: _____

19. Welche Aussagen treffen in Verbindung mit der ÖNORM B 1300 für Sie zu?
(Mehrfachnennungen möglich)

Die ÖNORM B 1300 stellt eine Überreglementierung dar.

Die ÖNORM B 1300 ist Produkt der Lobby bestimmter Branchen.

Die Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 war schon längstens überfällig.

Die Umsetzung der durch die ÖNORM B 1300 gebotenen Maßnahmen macht Liegenschaften sicherer.

Die Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 sollte per Gesetz unmissverständlich verpflichtend sein.

Die ÖNORM B 1300 ist praxisfern, da sie im Altbau schwer bis gar nicht umsetzbar ist.

Die aufgrund einer Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 gebotenen Maßnahmen stehen in keinem Verhältnis zu möglichen Sach- und Personenschäden.

Die Anwendung der ÖNORM B 1300 ist kostenneutral und hat keine unmittelbare Auswirkung auf die Immobilie.

Die Umsetzung der in den Objektevaluierungen aufgezeigten Maßnahmen führt unweigerlich zu einer Erhöhung der Erhaltungsaufwendungen.

20. Werden Ihrer Meinung nach alle sicherheitsrelevanten Aspekte von der ÖNORM B 1300 berücksichtigt oder wurden wesentliche Bereiche außer Acht gelassen?

Ja

Nein

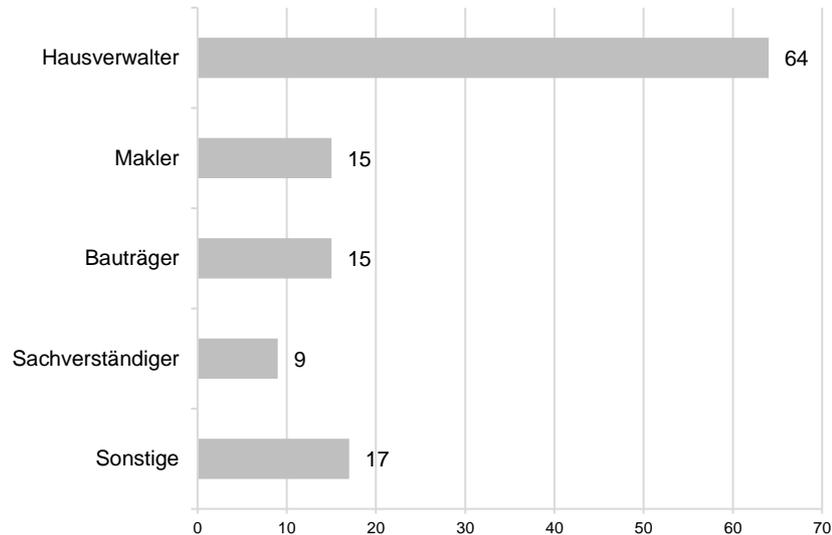
21. Was sollte ergänzend zu Frage 20 noch zusätzlich berücksichtigt werden?

Anhang 3 - Auswertung der Online-Umfrage

Angaben zur Person und Tätigkeit

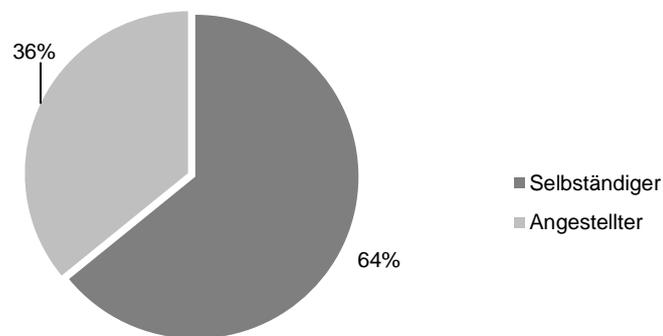
1. Sie sind in der Immobilienbranche in folgender Form tätig: (Mehrfachnennungen möglich)

103 Antworten



2. Sie üben die Tätigkeit in folgender Form aus:

103 Antworten



3. Anzahl der durch Ihr Unternehmen betreuten Objekte:

90 Antworten

| | | |
|-----------------|---|----|
| bis 20 Objekte | → | 12 |
| bis 50 Objekte | → | 9 |
| bis 100 Objekte | → | 16 |
| bis 200 Objekte | → | 25 |
| bis 500 Objekte | → | 18 |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| bis 1.000 Objekte | → | 3 |
| bis 5.500 Objekte | → | 5 |
| bis 18.000 Wohneinheiten | → | 2 |

4. Anzahl der in Ihrem Unternehmen angestellten Mitarbeiter:

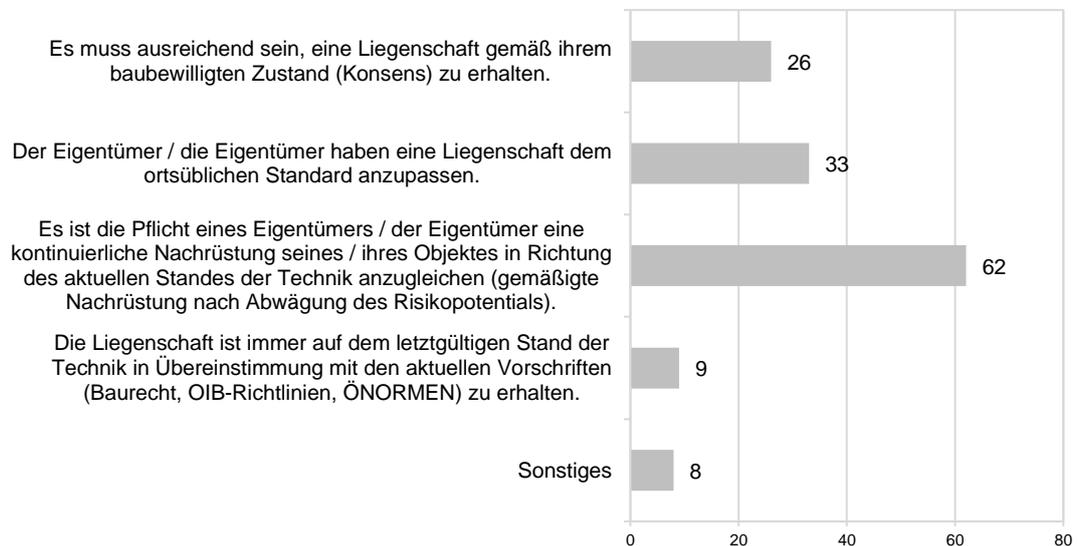
99 Antworten

| | | |
|-----------------------|---|----|
| bis 20 Angestellte | → | 57 |
| bis 50 Angestellte | → | 22 |
| bis 100 Angestellte | → | 5 |
| bis 200 Angestellte | → | 10 |
| bis 400 Angestellte | → | 4 |
| bis 1.700 Angestellte | → | 1 |

Allgemeine Fragestellungen zu Erhaltungspflicht und Objektsicherheit:

5. Welche der nachfolgenden Aussagen trifft für Sie zu: (Mehrfachnennungen möglich)

101 Antworten



Sonstiges:

Werterhaltende und wertsteigernde Maßnahmen sind bestmöglich durchzuführen

Energieeffizienz soll verpflichtend sein bei notwendiger Sanierung

Gemäß den wirtschaftlichen Möglichkeiten

Die „goldene Mitte“

Die kontinuierliche Nachrüstung durch den Eigentümer ist Pflicht, aber nur dann, wenn durch fehlende Maßnahmen Personen zu Schaden kommen können (z.B. Erhöhung Handlauf um wenige cm = irrelevant)

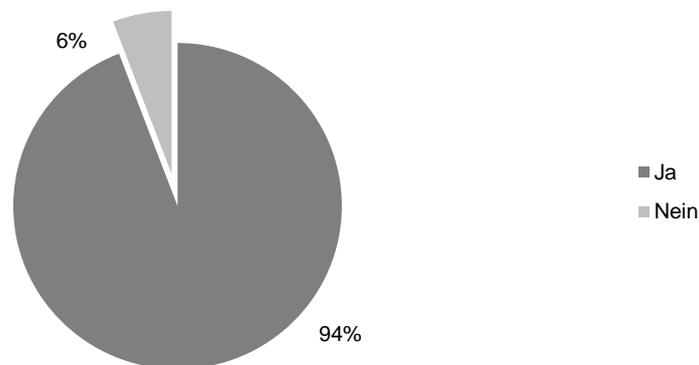
Nachrüstung ja, aber in einem wirtschaftlich vertretbaren Ausmaß mit Schwerpunkt/Gewichtung in Hinblick auf Sicherheitsthemen

Die Wahrheit liegt wie immer in der Mitte

Die Wünsche des jeweiligen Eigentümers sind ausschlaggebend

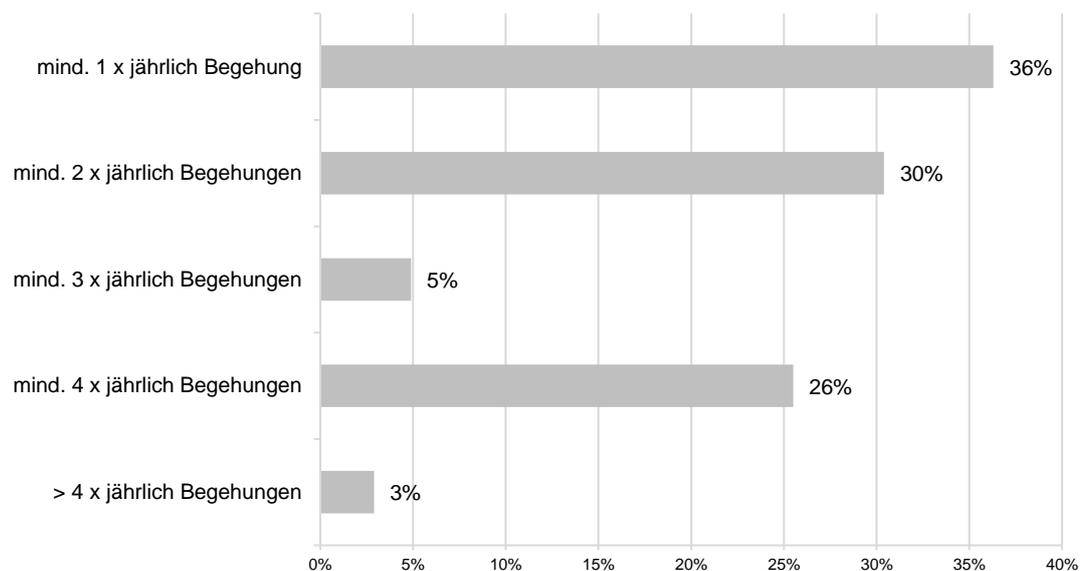
6. Ist Ihnen die ÖNORM B 1300 ein Begriff?

103 Antworten



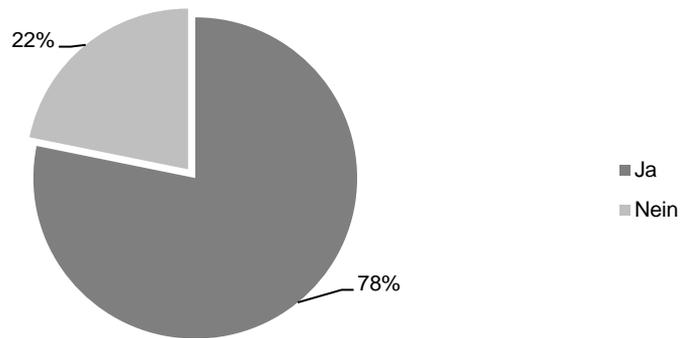
7. Wie oft sollten Liegenschaften in Hinblick auf Mängel und Sicherheit vom Immobilienverwalter begangen werden?

102 Antworten



8. Haben Sie sich mit dem Inhalt der ÖNORM B 1300 konkret auseinander gesetzt?

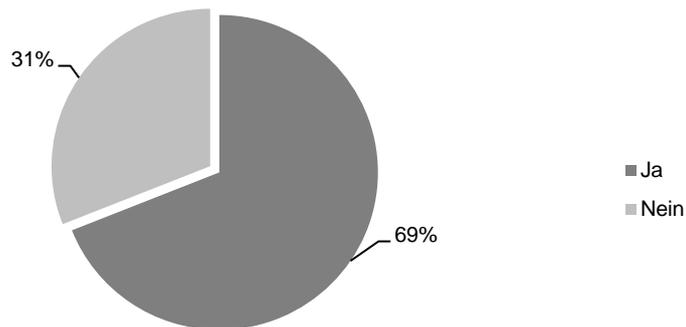
101 Antworten



Spezifische Fragestellungen zur ÖNORM B 1300

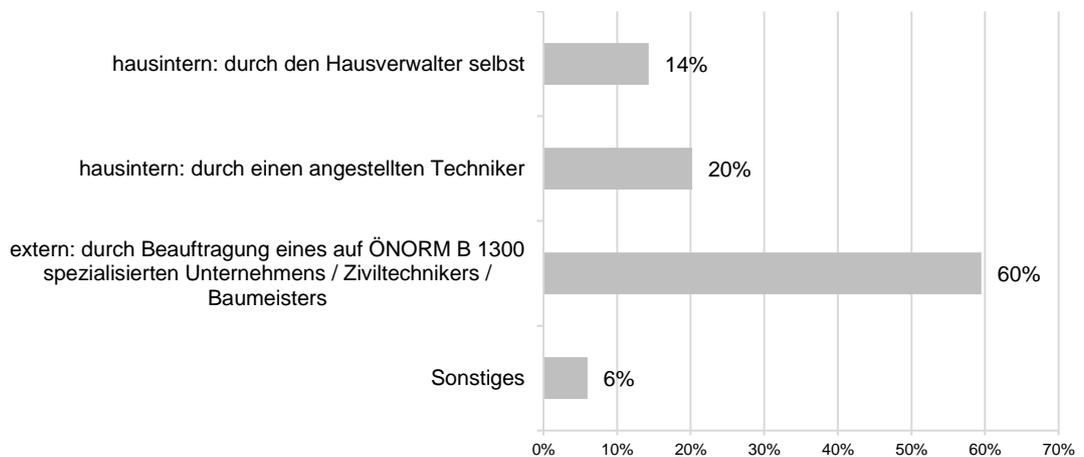
9. Werden in Ihrem Unternehmen Objektsicherungsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 durchgeführt?

100 Antworten



10. In welcher Weise werden Objektsicherungsprüfungen gemäß ÖNORM B 1300 durchgeführt?

82 Antworten



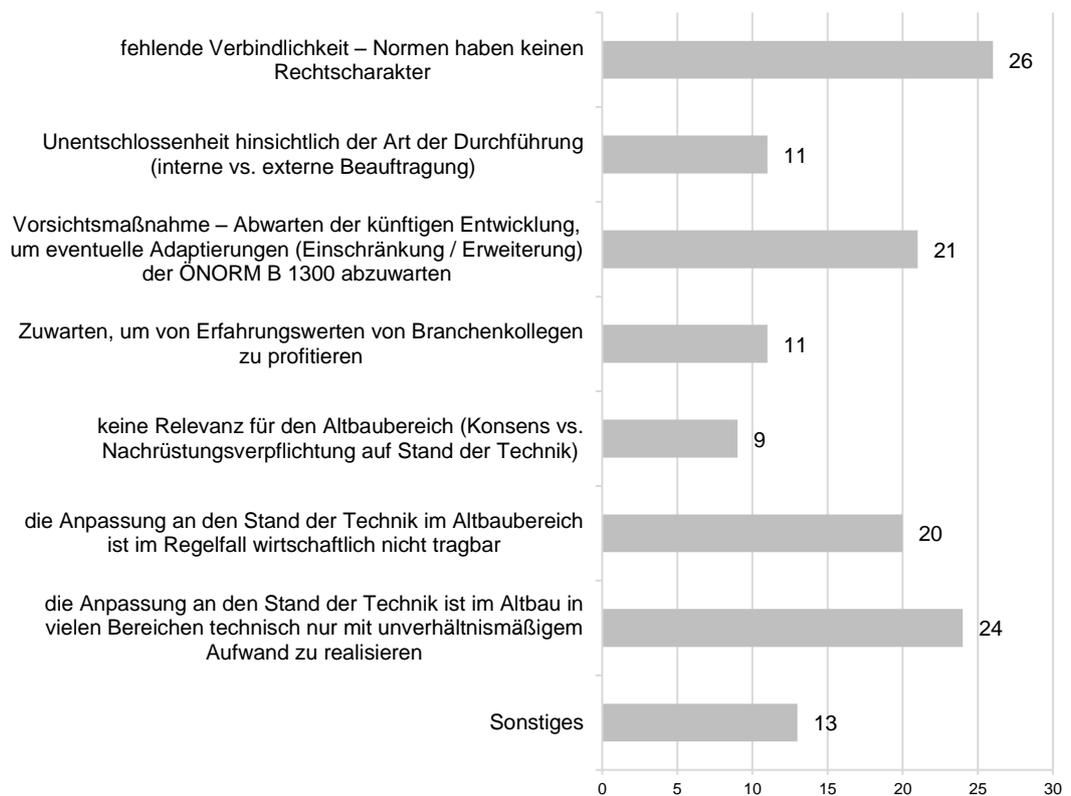
Sonstiges:

Intern und extern

Hausintern durch einen Baumeister

11. Welche Gründe sprechen in Ihrem Unternehmen derzeit gegen die Evaluierung der von Ihnen verwalteten Objekte gemäß ÖNORM B 1300? (Mehrfachnennungen möglich)

69 Antworten



Sonstiges:

B 1300 wird umgesetzt (4x)

Negativweisung von Zinshauseigentümern wegen generell hohen Kosten

Weil es die Mehrheit der Eigentümer ablehnt

Mangelnde personelle bzw. zeitliche Ressourcen

Den meisten Hauseigentümern, meist älteren Jahrganges, fehlt das Verständnis der Umsetzung auf die geltenden Normen/Richtlinien und sie sehen bei vielen Mängeln keinen Handlungsbedarf.

Keine (2x)

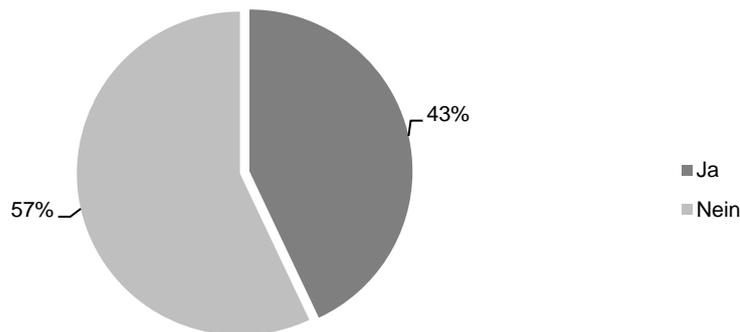
Keine Relevanz

Habe nur Neubauobjekte

Eigentümer

12. Macht es für die Durchführung einer Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 der durch Sie verwalteten Liegenschaften einen Unterschied, ob es sich um ein MRG-Objekt oder ein WEG-Objekt handelt?

93 Antworten



13. Erläutern Sie bitte worin sich der Unterschied für Sie begründet?

36 Antworten

MRG: leichter Konsens finden WEG: Entscheidungsfindung schwerer, Überzeugung der Eigentümer schwerer

WEG anstrengender in der Durchsetzung der Ergebnisse

MRG leichter etwas mit Eigentümer zu vereinbaren

Anzahl der Ansprechpartner

Leichter im MRG

An der wirtschaftlichen Tragbarkeit der Investitionen

WEG unterliegt die Durchführungsentscheidung im Paragraf 28 (Entscheidung obliegt Verwalter).

Im MRG Bereich hinkt es am Verständnis der Eigentümer und an den Einschränkungen bei der Mietzinsbildung.

Bei einem MRG-Objekt muss ich Sicherungsmaßnahmen treffen für die Mieter da hier die Gefahr eines Schadens bzw. Gewährleistung größer ist als im reinen Eigentumsbereich

MRG Haus nur ein Eigentümer in der Regel der die Maßnahme bezahlt, im WE gibt es viele Eigentümer die teilweise dagegen sind (mein Haus steht seit 50 Jahren, da ist noch nie was passiert ...)

Im WE-Objekt sind mehrere WE zu überzeugen, dass Evaluierung sinnvoll, was oft mühsam ist.

Bei WEG-Objekten wird der Erhaltungszustand durch die Hausverwaltung geprüft

MRG-Objekt: meist ein (oder einige) Eigentümer, wohnen nicht vor Ort und sehen die Notwendigkeit nicht, "schließlich steht das Objekt schon seit 100 Jahren und es ist nichts passiert ...". Auch die Kosten zur Erstellung der B 1300 sowie der Durchführung können nicht auf die Mieter überwältigt werden. WEG Objekt: Durch das Werkzeug Hausversammlung können die Mängel besser präsentiert und diskutiert werden. Da meist die Besitzer selbst im Haus wohnen ist Thema Verkehrssicherheit und Haftung besser verständlich.

Schwieriger die Zustimmung von allen Eigentümern zu bekommen

WEG schwierig Konsens herbeizuführen

MRG unkomplizierter

MRG: leichter etwas zu vereinbaren

Bei MRG-Objekten entscheidet die Durchführung der Eigentümer, WEG-Objekte der zuständige Hausverwalter bzw. eine allfällige Weisung der Eigentümer

MRG easy

WEG: Beauftragung durch die WEG im Weg eines Mehrheitsbeschlusses

Kosten vs. Mieteinnahmen

Motivation zur Erneuerung der Mieterstrukturen

Haftungsthematik im WEG

Informationen müssen/werden an die Wohnungseigentümer übermittelt

Erklärung bei ETV, Unterschied ob 30 oder 1er es kapieren muss.

Bei Eigentümern stößt man häufig auf Ablehnung

Bei der Entscheidung, im WEG ordentliche Verwaltung, im MRG lasse ich Eigentümer entscheiden

Eigentümer wünscht explizit keine Überprüfung

Im WEG leichter die Wichtigkeit zu argumentieren als beim Zinshauseigentümer

Wichtigkeit im WEG besser argumentierbar

Im WEG leichter die Wichtigkeit zu argumentieren als beim Zinshaus

Die MRG Eigentümer sind teilweise schwer zu überzeugen und wollen noch abwarten

Haftungsausschluss für Verwalter; MRG: letztes Wort hat Eigentümer, ich lasse mir das unterschreiben wie mit den Ergebnissen der ÖNORM umgegangen werden soll; WEG: ordentliche Verwaltung!!

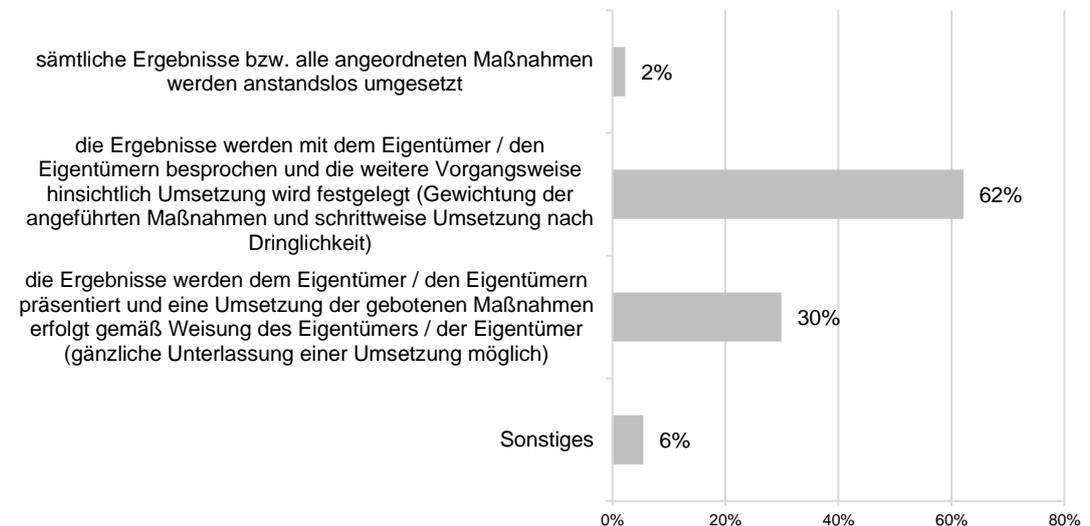
ET sieht keine Notwendigkeit, Kosten nicht auf den Mieter überwälzbar

MRG: Aufklärung des Eigentümers → Entscheidung über Durchführung durch Eigentümer

Beschluss vs. Eigentümer-Absprache

14. Wie wird mit den Ergebnissen der Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 umgegangen?

87 Antworten



Sonstiges: _____

Meist gar nicht

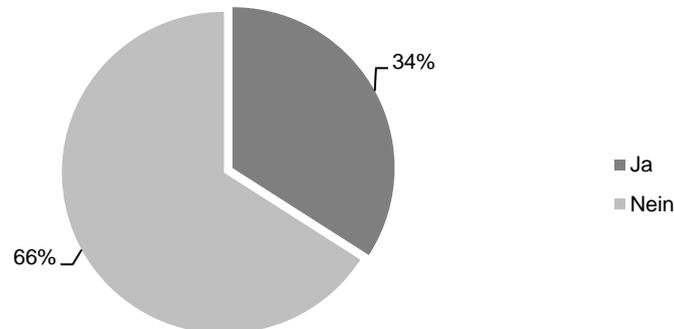
Gar nicht, ich bin selbst der Eigentümer

Relevante Maßnahmen werden umgesetzt (nicht alle)

Risikoanalyse (nicht alles wird umgesetzt)

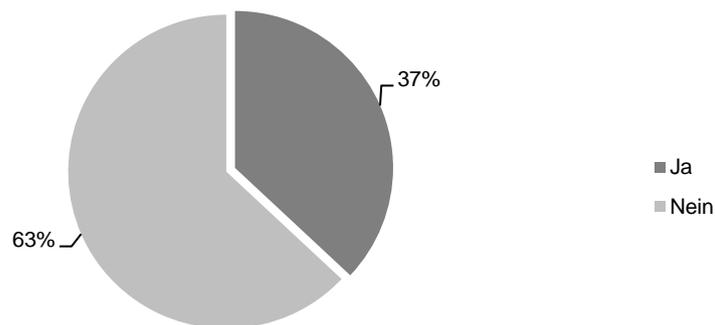
15. Wurden Sie in Ihrer Funktion als (Wohnungs-)Eigentümer (in diesem Fall sind Sie Eigentümer) seitens Ihrer Immobilienverwaltung mit der Durchführung einer Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 in Ihrem Objekt konfrontiert?

82 Antworten



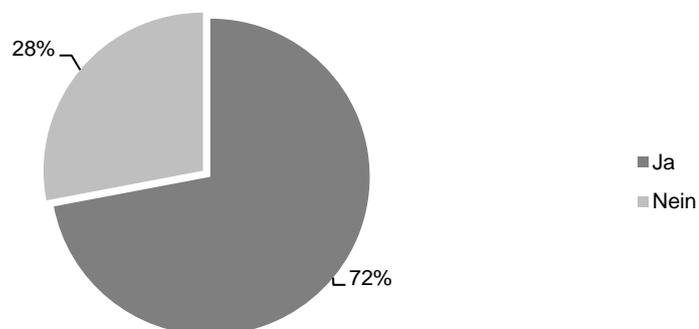
16. Wurden auf Ihrer Liegenschaft (es handelt sich um Ihr Eigentum) die Ergebnisse einer Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 umgesetzt?

81 Antworten



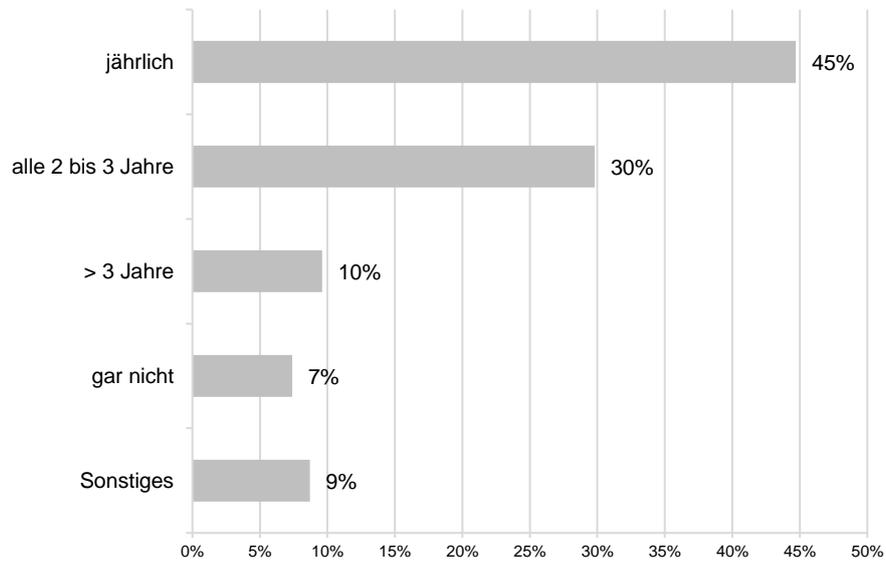
17. Sehen Sie das Instrument der Evaluierung gemäß ÖNORM B 1300 für die Sicherheit von Personen und Schäden als sinnvoll an?

93 Antworten



18. Wie oft sollte eine Sicherheitsüberprüfung gemäß ÖNORM B 1300 seitens eines Immobilienverwalters vorgenommen werden?

94 Antworten



Sonstiges:

5 Jahre

Je nach Gebäudealter am besten gestaffelt. Neubau < 10 Jahre → alle 5 Jahre; bis hin zum Altbau jährlich

Regelmäßig

IV kann nicht alle Überprüfungen selbst machen

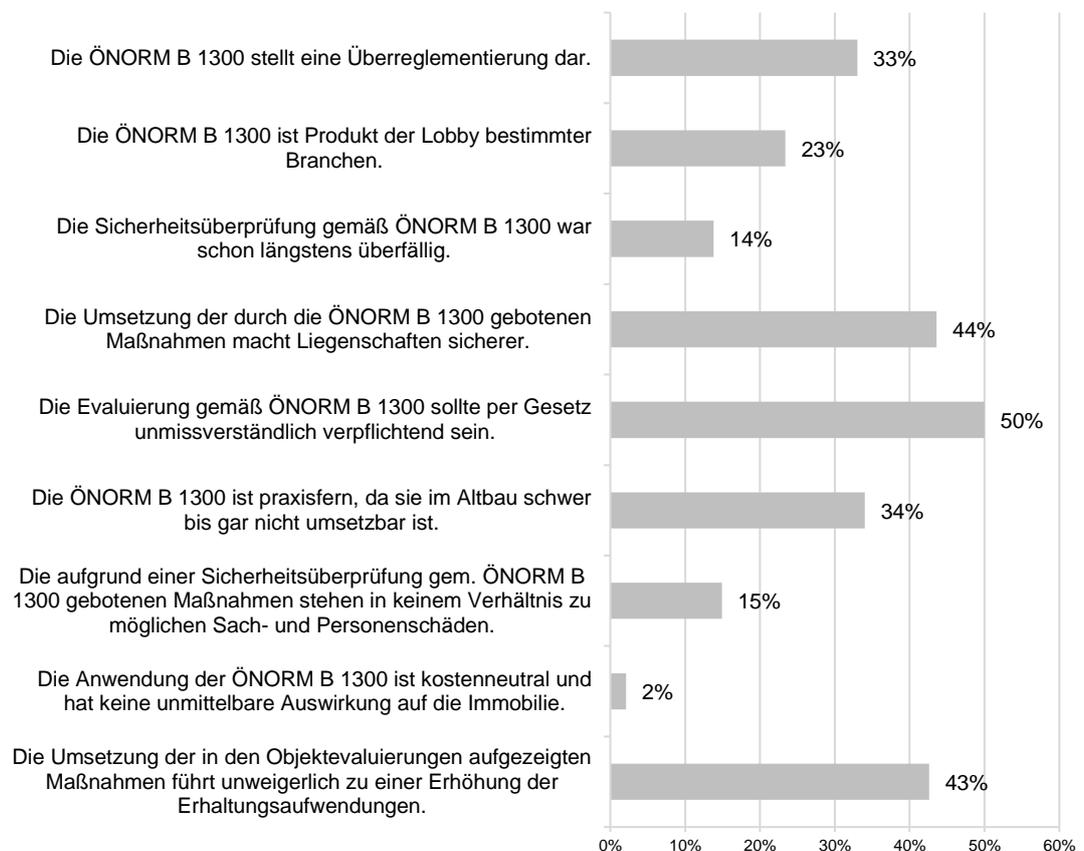
2 x jährlich

Den Erfordernissen entsprechend

4 Jahre

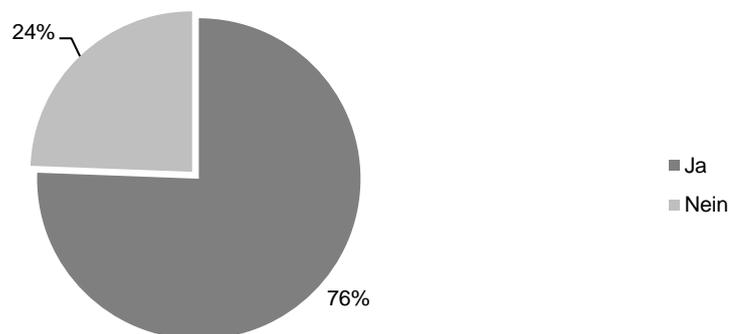
19. Welche Aussagen treffen in Verbindung mit der ÖNORM B 1300 für Sie zu?
(Mehrfachnennungen möglich)

94 Antworten



20. Werden Ihrer Meinung nach alle sicherheitsrelevanten Aspekte von der ÖNORM B 1300 berücksichtigt oder wurden wesentliche Bereiche außer Acht gelassen?

90 Antworten



21. Was sollte ergänzend zu Frage 20 noch zusätzlich berücksichtigt werden?

7 Antworten

G-10-Überprüfungen, Nullungsverordnung, Definition des prüfpflichtigen Maßstabes

Sicherungseinrichtungen für Reinigungspersonal z.B. Fensterputzhaken

Die Eigenverantwortung und das Benutzerverhalten.

Keine detaillierte Kenntnis der B 1300

Wie sinnvoll es ist diese in die Praxis umzusetzen

Gestaltung der Prüflisten obliegt dem Verwalter

G10

Anhang 4 - Audiodateien der Expertengespräche

Interview 1: 20170203_*kothbauer*.m4a

Interview 2: 20170207_*holzapfel*.m4a

Interview 3: 20170216_*häusler*.m4a

Interview 4: 20170216_*schwendinger, kroat*.m4a

Interview 5: 20170216_*weinberger*.m4a

Interview 6: 20170217_*poschalko*.m4a

Interview 7: 20170221_*fuchs, löscher*.m4a

Interview 8: 20170222_*klinger*.m4a

Übergabe in digitaler Form auf Datenträger an das CEC der TU Wien