

Schadenersatzrecht

Der ÖNORM B1300-Prüfbericht –
das „Pickerl fürs Gebäude“

Wohnungseigentumsrecht

Hausvertrauensleute – Eigentümerversorger

Bauträgerrecht

8 Ob 57/15 p: OGH hebt das
Erwerberschutzsystem des BTVG aus!

Forum Immobilientreuhänder

Zur Rügeobliegenheit des Unternehmers
bei Geschäftsraummiete

Der ÖNORM B1300-Prüfbericht – das „Pickerl fürs Gebäude“

ÖNORM
B1300;
ÖNORM
A7010-1;
ÖNORM
A7010-2

Verkehrssicherheit von
Wohngebäuden;
Bestandsschutz;
Haftung des
Liegenschafts-
eigentümers;
Unfälle im
Wohnhaus

Die ÖNORM B1300-Überprüfung zeigt Mängel auf, die für den Nutzer oft nicht erkennbar sind und deren Nichtbehebung zu erheblichen Folgen führen kann. Der Beitrag informiert über die Möglichkeiten, wie Hausverwalter die Methodik der Norm im eigenen Betrieb integrieren können, bespricht Synergien mit dem Alltagsgeschäft, aber auch, worauf der Hausverwalter iS der Treuhandchaft für seine Klienten und auch im eigenen Interesse achten muss.

DORIS WIRTH / MICHAEL LEISSNER / PETER WIRTH

A. Problemstellung

Den Liegenschaftseigentümer (bzw die EigG) und in dessen Folge auch den Liegenschaftsverwalter treffen seit jeher unterschiedlichste Prüf-, Kontroll- und Sicherheitspflichten, die man im Wesentlichen mit dem gesetzlichen Auftrag zur Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten und zur Erhaltung von Gebäuden nach dem aktuellen Stand der Technik (nicht jedoch unbedingt nach den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen!) zusammenfassen kann.

Ein besonders plakatives Beispiel für diese Problematik bietet die – soweit überblickbar bis dato einzige – strafrechtliche Entscheidung des OGH zur Frage der Einhaltung von Verkehrssicherungspflichten,¹⁾ in der ein Gebäudeeigentümer wegen fahrlässiger Tötung verurteilt worden war. Ein Mann kam auf einer Stiege zu Sturz und kam dabei ums Leben, weil keine Handläufe vorhanden waren. Nach der Bauordnung für Wien wären in einem solchen Fall zwar sogar zwei Handläufe vorzusehen, jedoch war das Gebäude vor Inkrafttreten der entsprechenden Regelungen errichtet worden und die vorgenannten Bestimmungen der Bauordnung für Wien hinsichtlich der Erhaltung und Überwachung beziehen sich nur auf Baugebrechen. Zur Verurteilung kam es wegen Verletzung der Verkehrssicherungspflichten. **Den Eigentümer und auch den Verwalter trifft die Verpflichtung, für eine gefahrlose Benützung des Hauses Sorge zu tragen.** Damit hat lt OGH der Eigentümer, aber auch der Verwalter Garantstellung, insb gegenüber den Mietern iSd § 2 StGB (Haftung durch Unterlassung, weil eine besondere Verpflichtung durch die Rechtsordnung besteht).

Aber auch konkretere gesetzliche Bestimmungen erfordern eine regelmäßige Kontrolle der Liegenschaft bzw der Gebäude durch den jeweiligen Eigentümer bzw Verwalter:

Beispielsweise bestimmt § 129 Bauordnung für Wien, dass der Eigentümer dafür zu sorgen hat, dass die Bauwerke in gutem, der Baubewilligung und den Vorschriften der Bauordnung entsprechendem Zustand erhalten werden. Ebenso ist der Eigentümer eines Bauwerks verpflichtet, dessen Bauzustand zu überwachen.

Weiters ist natürlich auf die Regel des § 1319 ABGB zu verweisen, wonach der Eigentümer eines

Gebäudes schadenersatzpflichtig wird, wenn ein Schaden durch herabfallende Gebäudeteile eintritt und er nicht beweisen kann, dass er alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet hat.

Schließlich sind natürlich die wohnrechtlichen Sonderbestimmungen zu beachten, wobei hier insb auf den wohnrechtlichen Erhaltungsbegriff zu verweisen ist (§ 3 MRG; § 14a WGG; § 1096 ABGB und § 28 WEG). Die Rsp geht dabei bekanntlich von einem „elastischen, sich den jeweiligen Komfortvorstellungen anpassenden“ Erhaltungsbegriff aus, wobei die Maßnahmen „rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten zu entsprechen haben“. Dieses dynamische Verständnis betont die Judikatur auch regelmäßig im Haftungsrecht.

B. Die ÖNORM B1300 liefert die Methode

Diesen Problemstellungen versucht nun die ÖNORM betreffend „Objektsicherheitsprüfungen für Wohngebäude – Regelmäßige Prüfroutinen im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen“ (ÖNORM B1300) durch die Zurverfügungstellung von standardisierten Verfahrensregeln für wiederkehrende Sichtkontrollen an Gebäuden zu begegnen.

Die ÖNORM regelt die kontinuierliche Sicherheitsevaluierung von Wohnhäusern im Rahmen von Sichtkontrollen und zerstörungsfreien Begutachtungen. Sie ist anzuwenden, sobald sich in einem Gebäude zumindest eine Wohnung befindet, die nicht als Dienst-, Natural- oder Werkwohnung überlassen wurde. Dabei sind alle für die Nutzung vorgesehenen Einrichtungen und Anlagen innerhalb des Gebäudes zu überprüfen und entsprechende Prüfbücher anzulegen oder fortzuschreiben. Die Norm verlangt eine kontinuierliche Dokumentation des Gebäudes im Hinblick auf dessen Verkehrssicherheit, aber auch iS eines Gebäudebuchs.

Mag. Doris Wirth ist Inhaberin eines Ingenieur- und Baumeisterbüros, Mag. Michael Leissner ist Rechtsanwalt, Mag. Peter Wirth ist Immobilien-treuhänder. Alle Autoren sind in Wien tätig.

1) 11 Os 35/98, 36/98.

1. Rechtssicherheit für Eigentümer und Verwalter

ÖNORMEN definieren, was in einem Fachgebiet Stand der Technik ist. Da die ÖNORM B1300 Abläufe und Standards für Sicherheits- bzw Zustandskontrollen festlegt, definiert sie damit den Stand der Technik für solche Kontrollen. Gleichzeitig stellt sie – auf Basis der integrierten Checklisten – bis zu einem gewissen Grad auch indirekt Standards für die Objektsicherheit auf, indem sie die zu überprüfenden Anlagen und Gebäudeteile durchaus detailliert auflistet, wenn auch nur beispielhaft. Die vorge-schlagene Checkliste der ÖNORM ist jedenfalls mit den individuellen Ausstattungsmerkmalen sowie den bautechnischen und anlagenspezifischen Besonderheiten der konkreten Liegenschaft anzupassen.

Je genauer sich nun der Eigentümer bzw Verwalter bzw Prüfer an die Vorgaben der ÖNORM B1300 hält (und natürlich allfällige Mängel nicht nur protokolliert, sondern auch behebt), desto problemloser wird er sohin vor Gericht argumentieren können, dass er den Stand der Technik hinsichtlich der Objektprüfung ohnehin eingehalten hat.

Sollte es danach dennoch zu Schäden kommen, können diese dann nur mehr darauf zurückgeführt werden, dass

- entweder der Mangel zwar dokumentiert, aber nicht oder zumindest nicht zeitnah behoben wurde, was natürlich wieder zur Haftung des Eigentümers bzw Verwalters führen wird,
- oder der Mangel bei der letzten nach ÖNORM vorgeschriebenen Begutachtung noch nicht vorhanden oder nicht erkennbar war, was letztlich zu einer Haftungsbefreiung führen wird.

Praxistipp

Um allfälligen Beweisproblemen vorzubeugen, ob der Mangel nicht vorhanden oder nicht erkannt worden war, empfiehlt sich im Rahmen der jeweiligen Überprüfungen eine entsprechende Fotodokumentation oder – noch effektiver – die Beauftragung eines externen Prüfers mit den regelmäßigen Überprüfungen gemäß ÖNORM B1300.

2. Ablauf einer Überprüfung nach ÖNORM B1300

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass der Verwalter einen externen Prüfer bestellt. Hier hat er darauf Augenmerk zu legen, dass sich der Prüfer für die Aufgabe eignet, bzw seine Organisation die entsprechenden Befugnisse für Bautechnik, Gebäudetechnik und Elektrotechnik innehat.

Der Begehung geht eine gewissenhafte Unterlagensichtung durch den Prüfer voraus. Hier kommt es darauf an, dass vom Verwalter eine erste Übersicht über die im Hause vorhandenen Anlagen und deren Wartung gegeben wird. Die Norm schreibt nicht nur die Überprüfung des gefahrungsfreien Zustands einer Liegenschaft vor, sondern auch die Dokumentation des Gebäudes, der Nutzung desselben und der daran vorgenommenen Veränderungen und Wartungs- und Instandhaltungstätigkeiten.

Grundsätzlich unterscheidet die Norm den Verantwortungsträger und den Aufgabenträger. Der Liegenschaftseigentümer und über das Vollmachverhältnis der Verwalter ist grundsätzlich für die Verkehrssicherheit der Liegenschaft verantwortlich, ist also Verantwortungsträger. Er kann jedoch Aufgaben delegieren, zB die Wartung einer Heizanlage an einen Installateur. Für die Zentralheizung ist dann der Installateur als Aufgabenträger für die regelmäßige Wartung und Sicherheit der Anlage zuständig. Er wird aber vom Verwalter als Verantwortungsträger insofern überwacht, als der Verwalter die vereinbarten Wartungsintervalle überprüft.

Im Zuge der Begehung stellt der Prüfer im Hause Mängel fest. Er bedient sich hier einer Checkliste, die er mit der Hausverwaltung zuvor vereinbart hat. Die Checkliste, die in der ÖNORM enthalten ist, ist lediglich als Vorschlag zu sehen und sie ist auch in einigen Bereichen nicht vollständig. So fehlen zB die G10-Überprüfung²⁾ oder die Umsetzung der sog Nullungsverordnung.³⁾

Die Norm schreibt eine Fotodokumentation zwar nicht vor, für allenfalls später notwendige Beweisführungen ist es aber sinnvoll, eine solche anzulegen. Einige Büros setzen hier eine eigene Software ein, die es erlaubt, die Fotodokumentationen rasch in Berichtsformate umzusetzen. Der lückenlos und inhaltlich gut geführten Dokumentation kommt im Streitfall besondere Bedeutung zu, weil sie die Sorgfalt des Verwalters im Hinblick auf die Verkehrssicherheit des Hauses widerspiegelt. Kommt es zu einem Unfall aufgrund eines nicht erkannten oder erst später eingetretenen Mangels, so kann in der Rsp diese Dokumentation als Entlastungsbeweis zum Erfolg führen (siehe auch OGH 7 Ob 26/11 s).

Die ÖNORM B1300 fordert eine spezifische Auseinandersetzung mit dem Gebäude, das geprüft wird. Für jedes Gebäude wird daher die Checkliste anders aussehen, je nachdem, welche Ausprägungen und welche Anlagen vorhanden sind. Die Prüfer setzen hierzu Datenbanklösungen ein, die es ermöglichen, die jährlich wiederkehrenden Überprüfungen kostengünstiger durchzuführen als die Erstbegehung. Das Gebäude wird „in seine Bauteile und Anlagen zerlegt“ und in der Datenbank abgebildet. Alle Befunde werden dann dem jeweiligen Bauteil zugeordnet und ermöglichen so eine zielgerichtete Erledigung bzw Reparatur. Fortgeschrittene Systeme erlauben den direkten Zugriff des Verwalters auf die Datensätze und die Erstellung von Tickets an die Professionisten iS einer Auftragsvergabe und ermöglichen so ein zügiges Instandhaltungsmanagement.

Entweder bereits im Zuge der Begehung oder später im Büro wird die Priorisierung der vorgefundenen Mängel vorgenommen und werden Maßnahmen zur Beseitigung derselben vorgeschlagen.

2) Richtlinie ÖVGW G 10 (Technische Richtlinie für den Betrieb und die Instandhaltung von Gasanlagen).

3) BGBl II 1998/322 – Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über die Anforderungen an öffentliche Verteilungsnetze mit der Nennspannung 400/230 V und an diese angeschlossene Verbraucheranlagen zur grundsätzlichen Anwendung der Schutzmaßnahme Nullung (Nullungsverordnung).

Die B1300 schlägt die folgende Klassifizierung der Mängel im Hinblick auf deren Behebung vor:

- sofort zu beheben, weil Gefahr im Verzug,
- Behebung innerhalb einer Frist von 14 Tagen,
- Behebung innerhalb einer Frist von 8 Wochen.

In der Praxis ergibt es wohl keinen Sinn, Mängel, die Gefahr im Verzug bewirken, in einen Bericht zu schreiben, der nach Korrektur, Ausfertigung und Postweg möglicherweise vom Adressaten nicht gleich gelesen wird. Bei Gefahr im Verzug muss sofort informiert und veranlasst werden. Findet dieser Mangel Eingang in den Bericht, so müsste wohl auch die vor Ort bereits getroffene bzw eingeleitete Maßnahme ebenfalls bereits im Bericht enthalten sein.

Grundsätzlich sollte nach der Befundung und Berichtsübermittlung an den Eigentümer und/oder Verwalter nochmals ein Gespräch im Hinblick auf die Maßnahmenumsetzung angeboten werden. Der Gutachter muss sichergehen, dass sein Bericht verstanden wird und die Maßnahmen auf geeignete Art und Weise umgesetzt werden (können). Außerdem ist darauf zu achten, dass alle Prüfbücher vollständig aufliegen, Pläne, Bescheide und sonstige Dokumentationen in einem Gebäudebuch vorhanden sind. Bietet der Prüfer eine Datenbanklösung an, so kann diese meist auch als elektronisches Gebäudebuch für die Liegenschaft herangezogen werden.

3. Offene Fragen – Detailprobleme aus Sicht des Prüfers

Was die ÖNORM naturgemäß nicht beantworten kann, ist die manchmal womöglich durchaus schwierig zu beantwortende Frage, ob ein vorgefundener Bauzustand einen Mangel darstellt oder nicht.

Zwei Beispiele aus der Praxis mögen dies näher illustrieren:

a) Terrassen-/Balkongeländer

Seit mittlerweile Jahrzehnten wird die vorgeschriebene Höhe von Terrassen- und Balkongeländern nach oben „angepasst“. War in früheren Jahren für ein ordnungsgemäßes Terrassen-/Balkongeländer noch eine Höhe von 100 cm ausreichend, muss diese mittlerweile – ab einer möglichen Absturzhöhe von 12 m zumindest nach der Bauordnung für Wien – 110 cm betragen. Es stellt sich nun die Frage, ob ein im Rahmen der Überprüfung nach der ÖNORM B1300 vorgefundenes Geländer mit einer Höhe von 100 cm einen Mangel darstellt oder nicht.

Die ÖNORM selbst vermag darüber keine Auskunft zu geben. Stand der Technik wären jedenfalls 110 cm, weil dies die gesetzliche Vorgabe ist. Andererseits betont selbst der OGH, dass bei konsensgemäßer Errichtung eines Hauses später in Kraft getretene Bestimmungen nicht zum Tragen kommen, der Liegenschaftseigentümer sohin nicht gezwungen ist, seine Liegenschaft an die jeweils geltenden Bestimmungen der Bauordnung anzupassen. Bezieht man hier nun noch die Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers ein, wonach ein Haus in einem für Dritte verkehrssicheren und gefahrlosen Zustand zu erhalten ist, wird man derzeit bei einem 100 cm hohen Geländer voraussichtlich noch zum Schluss kom-

men, dass eine „Mängelbehebung“ in der Form der Erhöhung des Geländers nicht notwendig ist. Ob das allerdings in mehreren Jahren unter Berücksichtigung eines stetig wachsenden Sicherheitsbedürfnisses und eines regelmäßigen durchschnittlichen Größenwachstums des Menschen auch noch so gesehen werden kann, scheint eher zweifelhaft.

Eine ähnliche Frage stellt sich im Übrigen auch bei älteren Stiegenhäusern, in denen manchmal tiefliegende Fensterbretter ausgehend von einzelnen Stufen eine Aufstieghilfe darstellen können.

In solchen Fällen ist durchaus vorstellbar, dass sich die Judikatur diesen Themen so nähert, dass sie eine Zumutbarkeitsprüfung anstellt. Wenn eine potenzielle Gefahrenquelle mit geringem Aufwand beseitigt werden kann, wird die Judikatur wahrscheinlich eher dazu tendieren hier eine Verpflichtung zur Erfüllung der Verkehrssicherungspflichten zu statuieren.

b) Dachziegel

Eine weitere Problematik, die die ÖNORM B1300 vielleicht noch nicht endgültig gelöst hat, sei am Beispiel loser Dachziegel oder sonstiger Mängel am Dach auf Satteldächern erörtert.

Grundsätzlich spricht die ÖNORM B1300 von Objektsicherheitsprüfungen im Rahmen von Sichtkontrollen. Nähere Vorgaben zu diesen Sichtkontrollen gibt es keine. Es muss daher zunächst jeder Eigentümer bzw Verwalter selbst entscheiden, ob er das Dach nur (so überhaupt möglich) vom Hof des Gebäudes oder von einem anderen Dach aus begutachtet oder selbst auf das Dach steigt. Ungeachtet dessen ist selbst durch Beobachtung des Dachs vom Rauchfangkehrer aus in vielen Fällen ein loser oder gebrochener Dachziegel oder ein sonstiger Mangel am Dach, der eine potenzielle Gefahrenquelle darstellen kann, oftmals schwer erkennbar. Fraglich könnte hier sein, ob zB das gesamte Dach detailliert mit Hilfe eines Fernglases zu untersuchen ist. Hier kann vorab keine pauschale Lösung angeboten werden. Es wird wahrscheinlich abzuwarten bleiben, ob und wann sich die Judikatur erstmals mit dieser ÖNORM beschäftigen und dabei bestehende Zweifelsfragen allenfalls einer Lösung zuführen wird.

Praxistipp

Auch für solche Fälle wird am ehesten die Beziehung eines externen Dienstleisters ratsam sein, der üblicherweise aufgrund seiner praktischen Erfahrung am ehesten weiß, wo und wie er die Sichtkontrollen durchführen muss, damit auch in solchen Zweifelsfragen die Objektsicherheit gewährleistet ist.

C. Synergien für Eigentümer und Verwalter

Wie eingangs beschrieben, liefert die ÖNORM B1300 eine Methode, wie Eigentümer und Verwalter ihre Pflichten zur Verkehrssicherheit des Gebäudes effizient und nachhaltig wahrnehmen können.

Durch eine übersichtliche Darstellung der Mängel erhält der Verwalter oder Eigentümer ein effizientes Instrument zum Abarbeiten der Reparaturen und Maßnahmen.

Einige Anbieter listen neben den Kerninformationen in den Prüfberichten Vorschläge zur Instandsetzung und Verbesserung auf, und versehen diese auch mit Kostenansätzen. Für den Verwalter ist diese Dienstleistung eine fundierte Unterstützung bei der Erstellung der Vorausschau im Wohnungseigentum iS eines periodenübergreifenden technischen Investitionsplans.

Ist der Eigentümer eine Kapitalgesellschaft, so kann der um den technischen Investitionsplan erweiterte Prüfbericht als Grundlage für Rückstellungen in der Bilanz dienen.

Die Einführung der B1300-Begehungen in der Verwaltung führt auch zwangsläufig dazu, dass die technische Dokumentation der Liegenschaften vervollständigt wird, was wiederum die tägliche Arbeit rund um die Immobilie erleichtert.

Jedenfalls sollte es auch möglich sein, dass der Eigentümer und/oder der Verwalter den Prüfer bei der Begehung begleitet und so die technischen Besonderheiten der jeweiligen Liegenschaft kennen lernt. Bei entsprechender Planung kann dies als interne Schulungsmaßnahme durchgeführt werden.

D. Grenzen der ÖNORM B1300

Eine Grenze der ÖNORM liegt zunächst sicher bei denkmalgeschützten Häusern, da der Denkmalschutz gewisse, womöglich sinnvolle Maßnahmen schlicht nicht ermöglichen wird bzw nur mit einem derart erheblichen Kostenaufwand, dass es allenfalls sinnvoller ist, das denkmalgeschützte Gebäude leer stehen zu lassen. Hier werden sich Betroffene, die in einem denkmalgeschützten Haus eine Überprüfung iS der ÖNORM B1300 durchführen, womöglich zunächst mit einer Vorgehensweise iSd § 4 Abs 2 Denkmalschutzgesetz (Absicherungsmaßnahmen bei Gefahr im Verzug) behelfen müssen. Es wäre daher allenfalls eine Anpassung des Denkmalschutzgesetzes in diesem Bereich anzudenken.

Was die angeführten Beispiele jedoch auch verdeutlichen sollen, ist die Tatsache, dass alleine die „Abarbeitung“ der ÖNORM B1300 keinen Persilschein in Sachen Haftung ausstellt. Sie vermag nur aufzuzeigen, wo potenzielle Haftungen bestehen können. Die Beurteilung dessen ergibt sich jedoch wiederum nicht aus der ÖNORM, sondern aus der Fachmeinung desjenigen, der die Begutachtung vornimmt.

Ob also letztlich ein Mangel vorliegt, bleibt im Effekt wiederum der Einschätzung des Verwalters oder des mit der Prüfung beauftragten externen Prüfers überlassen. Da die Beurteilung für denjenigen aber natürlich auch wiederum eine potenzielle Haftungsfrage darstellt, werden die Überprüfungen iS der ÖNORM B1300 mit größter Wahrscheinlichkeit zu einem höheren „Mangelbewusstsein“ führen. Wenn sich also der Überprüfende nicht sicher ist, ob ein vorgefundener Zustand einen Mangel darstellt oder nicht, wird er im Zweifel von einem Mangel

ausgehen. Der Prüfer bewertet den Mangel und das mögliche daraus resultierende Gefahrenpotenzial und empfiehlt eine technisch und finanziell adäquate Abhilfemaßnahme. Damit wird die ÖNORM B1300 in letzter Konsequenz einen nicht unbedeutenden Beitrag zur Gebäudesicherheit leisten.

Die B1300 regelt auch die unterjährigen Begehungen durch Nicht-Fachpersonen, die mittels Hausverstand und entsprechender Aufmerksamkeit Gefahren, die sich jederzeit aus der Gebäudeabnutzung ergeben können, erkennen und entsprechend zu melden haben, das sind ua

- lockere Schmiedeeisenelemente bei Handläufen,
- beschädigte Auftrittsstufen,
- Frostaufbrüche im Innenhof,
- Aufstiegshilfen durch abgestellte Gegenstände, oft verbunden mit der Gefahr des Absturzes bzw des Verstellens des Fluchtwegs.

Solche Beobachtungen wurden früher vom Hausbesorger gemeldet. Heute bietet es sich an, entsprechende Zusatzvereinbarungen mit den Reinigungsunternehmen zu treffen. In diesem Fall ist das Reinigungsunternehmen der Aufgabenträger für die unterjährige Begehung der allgemeinen Flächen im Haus. Keinesfalls handelt es sich dabei aber um eine vollumfängliche sicherheitstechnische Begehung nach B1300.

E. Kosten

Gleichzeitig wird die ÖNORM B1300 damit aber auch zu einer wahrscheinlich ebenfalls nicht unbedeutenden Kostenbelastung für Liegenschaftseigentümer führen.

Zunächst einmal werden den Liegenschaftseigentümer die Kosten der Überprüfung gemäß ÖNORM B1300 treffen. Diese werden – zumindest im Vollanwendungsbereich des MRG – auch nicht auf die Mieter überwälzt werden können, da ja selbst bei Subsumierung dieser Kosten unter „Auslagen für die Verwaltung“ diese gem § 22 MRG gedeckelt sind.

Fraglich könnte noch sein, ob die ÖNORM B1300 nicht auch eine „Verhaltensanordnung“ an den Liegenschaftsverwalter ist und er diese Überprüfungen nicht ohnehin im Rahmen seiner Tätigkeit durchzuführen hat.

Zuzugestehen ist zunächst, dass grundsätzlich die Überwachung des Bauzustands eines Gebäudes jedenfalls in den Bereich der ordentlichen Verwaltung gem § 833 ABGB bzw § 20 iVm § 28 WEG und somit zu den ureigensten Verwalterpflichten gehört.

Zum einen jedoch besteht sicherlich keine Verpflichtung, eine solche Überwachung mit eigenem Personal und sohin auf eigene Kosten durchzuführen. Die Pflicht des Verwalters besteht hier eher darin, dafür Sorge zu tragen, dass der Bauzustand des Hauses überwacht wird.

Zum anderen wird es dem Verwalter allenfalls noch zumutbar sein, und er dazu auch ohne zusätzliche Kosten verpflichtet sein, in gewissen Zeitabständen die von ihm verwalteten Liegenschaften aufzusuchen und in diesem Zusammenhang einen kurzen Rundgang durch die Liegenschaft vorzunehmen.

Dies ist aber sicher nicht einmal ansatzweise vergleichbar mit der Sicherheitsüberprüfung nach der ÖNORM B1300.

Es bleibt also festzuhalten, dass der Liegenschaftsverwalter in Hinkunft, schon um selbst nicht in Haftungen zu geraten, für Sicherheitsprüfungen auf Basis der ÖNORM B1300 Sorge tragen muss. Diese sind jedoch sicher nicht durch das übliche bzw. (im MRG) als Betriebskosten überwälzbare Hausverwalterentgelt abgedeckt.

Zur Sicherheit wäre jedoch jedem Verwalter zu empfehlen, in dem von ihm allfällig abgeschlossenen Verwaltervertrag festzulegen, dass die Sicherheitsüberprüfungen nach der ÖNORM B1300 entweder mit entsprechendem Zusatzentgelt durch ihn oder durch externe, auf Rechnung des Liegenschaftseigentümers zu beauftragende Dienstleister erfolgen.

Praxistipp

Auch wenn es sich bei der Sicherheitsüberprüfung nach der ÖNORM B1300 um eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung handelt, die sohin im Wohnungseigentum *jedenfalls* vom Verwalter durchzuführen bzw. zu beauftragen sein wird, wird er eine solche Maßnahme im Zinshausbereich üblicherweise wohl nicht ohne Rücksprache mit dem Liegenschaftseigentümer setzen. Sollte der Eigentümer die Überprüfung verweigern, wird der Ver-

walter wohl nicht verhalten sein, die Maßnahme aus eigenem zu ergreifen, da Maßnahmen des Vollmacht- bzw. Auftragnehmers gegen den Willen des Vollmacht- bzw. Auftraggebers wohl nur bei Gefahr im Verzug zulässig sein werden. Eine reine Überprüfungsmaßnahme ist jedoch per se keine Maßnahme zur Abwendung von Gefahr im Verzug. Hier ist eine schriftliche Dokumentation der Verweigerung durch den Liegenschaftseigentümer zu empfehlen.

SCHLUSSSTRICH

Der Liegenschaftseigentümer bzw. die EigG, vertreten durch den Verwalter, hat per Gesetz die Verkehrssicherheit von Wohngebäuden sicherzustellen. Die ÖNORM B1300 ist hierfür die Umsetzungsnorm und unterstützt den Eigentümer, die gesetzlichen Forderungen mit bestmöglicher Sorgfalt zu erfüllen. Der Verwalter hat zur Erstellung eines fundierten Prüfberichts gemäß ÖNORM B1300 einen sachkundigen Prüfer beizuziehen. Darauf aufbauend hat er geeignete Personen mit den Kontroll-, Wartungs- und Sanierungsaufgaben zu beauftragen und eine Datenbank zwecks nachvollziehbarer und weiterführender Dokumentation iS einer technischen Buchhaltung einzurichten.