

## EDITORIAL

### Die heilige Kuh der Baupraktiker: „Der Konsens“

... geschlachtet vom Zivilrecht!



Hermann Wenusch

Die Baupraxis hat ein eigenes Vokabular entwickelt: Das gilt für den Bereich des Zivilrechts, wo die fälschliche Verwendung des Begriffs „Auftrag“ nach wie vor „fröhliche Urständ“ feiert (und von schwacher Legistik sogar noch gefördert wird) und es gilt für den Bereich des öffentlichen Rechts, wo der Begriff „Konsens“ dem modernen Sprachverständnis entgegen verwendet wird. „Konsens“ bedeutet nach neuzeitlicher Auffassung „Übereinstimmung der Meinungen“ – Synonyme sind „Einigkeit“, „Einklang“, „Einvernehmen“ und „Eintracht“. Wird in der Baubranche von „Konsens“ gesprochen, so ist damit jedoch eine „Genehmigung“ bzw. „Bewilligung“, nämlich die behördliche Baubewilligung gemeint (was laut Duden – aus dem die hier angeführten Wortbedeutungen stammen – sogar tatsächlich eine wenn auch als veraltet bezeichnete Bedeutung des Begriffs ist).

Nun passiert es manchmal, dass jemand aufgrund der konstruktiven Eigenschaften eines Gebäudes zu Schaden kommt: Jemand stürzt über eine Stiege, weil kein Handlauf besteht, um sich daran anzuhalten. Oder jemand – wohl ein Kind – klettert ohne besondere Schwierigkeiten über ein Geländer und stürzt in die Tiefe. In allen diesen Fällen fragen allenfalls befasste bautechnische Sachverständige sofort, ob das Gebäude in einem „konsensgemäßen“ Zustand sei. Ist dies der Fall, so hat es nach deren Meinung damit sein Bewenden und der Besitzer des Gebäudes sollte nicht haftpflichtig sein.

Dies ist aber natürlich nicht richtig, weil eine aufrechte Baubewilligung nur vor behördlichen Strafen und Aufträgen (hier im richtigen Sinn des Wortes), nicht aber

vor Schadenersatzansprüchen schützt: „*Es muss sich eine aus der Statik und Dynamik des Werks ergebende Gefahr verwirklichen, die entgegen den berechtigten Erwartungen an die Sicherheit oder die getroffenen Sicherheitsvorkehrungen eintritt. Der Besitzer des Werks hat für Schäden durch dessen mangelhafte Beschaffenheit einzustehen, wenn sich der Geschädigte im gerechtfertigten Vertrauen auf die Gefährlosigkeit des Werks dessen physikalischen Wirkungsbereich aussetzen durfte*“ (OGH 8 Ob 52/11x).

Das „Vertrauen in die Gefährlosigkeit“ (maW die Erwartung an die Sicherheit) eines Bauwerks ist nun natürlich keine starre Sache: Es unterscheidet sich möglicherweise maßgeblich von jenem, welches zum Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung bestanden hat (aber selbst in dem Augenblick der Baugenehmigung immunisiert diese nicht: Der Inhalt einer Baugenehmigung kann sich nämlich schon dann von der allgemeinen Sicherheitserwartung unterscheiden): Zur „Gründerzeit“ war eine Lücke im Handlauf, die heute durch ein sehr apartes Stück Niro gefüllt wird, eben noch zu erwarten.

Die Rechtslage ist der Allgemeinheit offensichtlich völlig unbekannt. Nur so ist es nämlich zu verstehen, dass nicht nur bei der Suche nach der Ursache für Baumängeln, sondern auch bei Unfällen in Zusammenhang mit Gebäudeeigenschaften reflexartig sofort bautechnische Sachverständige konsultiert werden.

Es sei hier nicht geurteilt, ob diese Tatsache vielleicht nicht sogar begrüßenswert ist, weil sie im Endeffekt „Begehrensneurotiker“ abschreckt...