

Delegieren schützt vor Haftung nicht

Eigentümer müssen kontrollieren, ob Anlagen tatsächlich gewartet wurden.

[WIEN/B. L.] Unfälle durch mangelhaft gewartete Elektroanlagen, herabstürzende Äste oder nicht erfolgte Schneeräumung – für all das können Betreiber von Gebäuden grundsätzlich zur Verantwortung gezogen werden. Betreiber – das sind Gebäudeeigentümer, Arbeitgeber, die ein Gebäude als Betriebsstätte nutzen, aber auch Wohnungsmieter, die bestimmten Pflichten wie der Wartung von Thermen nicht nachkommen.

Diese Pflichten lassen sich delegieren, etwa an Hausverwaltungen, Gärtnereien oder Wartungsunternehmen. „Der Eigentümer ist bei unklaren Verantwortungsstrukturen aber immer der Gesamtverantwortliche und damit der Lückenbüßer“, sagt Helmut Floegl, Leiter des Zentrums Facility Management und Sicherheit am Department für Bauen und Umwelt an der Donauuniversität in Krems. Er hat gemeinsam mit seinem Kollegen Matthias Marek im Auftrag der Facility Management Austria eine „Richtlinie Betreiberverantwortung GEFMA 190 – Österreichversion“ erstellt, in der die Betreiberpflichten detailliert aufgelistet sind.

Grundsätzlich gilt: Pflichten zu delegieren allein reicht nicht aus, um der Haftung zu entgehen. Wer geeignete Firmen beauftragt, die Hausanlagen regelmäßig zu warten, Äste zu stutzen und bei Bedarf vor dem Haus Schnee zu schaufeln, kommt zwar seiner Auswahlverantwortung nach. Noch nicht zwingend aber seiner Kontrollverantwortung. Diese besteht darin, darauf zu achten, dass die Firmen die Aufträge auch ordnungsgemäß ausführen.



Viel Natur und wenig Technik: Bei modernen Schwimmteichen setzt man auf biologische Wasseraufbereitung.

Schwimmteiche. Sie gelten als naturnahe Alternativen zu immer größeren Zuspruch. Auch auf Hygiene muss man nicht

Baden im naturnahen Bio

Ein Grundstück am Wasser zu bekommen ist schwer. Die Alternative lautet, das Wasser zum Grundstück zu bringen. Ein Swimmingpool ist oft erste Wahl, gleichzeitig werden aber auch Gartenteiche, die sich als Schwimmteiche nutzen lassen, immer beliebter.

im Winter und im Frühling entfällt. Ein weit geringerer Energieverbrauch schont die Umwelt und senkt die Betriebskosten.

2 Wie viel Technik verträgt eigentlich ein Naturpool?

Nur weil es Biotop heißt, muss nicht gänzlich auf Technik ver-

samte Wasservolumen durch Filteranlagen gehen. „Häufig werden zu starke und Umwälzungen eingesetzt.“

Zu viel Technik verdrängt auch die natürlichen, nützlichen Organismen, die zu verstärkter Algenbildung führen. So Weixler, der als C

Offt entscheiden die Gerichte

Schneit es in ein paar Monaten wieder, schafft es die Schneeräumfirma nicht rechtzeitig zum Gebäude, rutscht jemand aus und kommt zu Schaden, kann es passieren, dass man haftet – weil man seiner Kontrollpflicht nicht nachgekommen ist. Man müsste in so einem Fall zumindest Warnschilder aufstellen (lassen). „Wer darüber hinaus an den Hausmeister die Anweisung erteilt, nichts zu tun, weil man ohnehin eine Schneeräumfirma beauftragt hat, kann auch strafrechtlich belangt werden“, sagt Floegl. Kommt jemand zu Schaden, entscheiden letztlich die Gerichte, ob man seine Sorgfaltspflicht ausreichend wahrgenommen hat. Betreiberverantwortung müsse aber nicht als Bedrohung verstanden werden, wenn man sich Klarheit über seine Pflichten verschafft.

Impressum: Immobilien

Redaktion: Madeleine Napetschnig T: 01/514 14-283

Erich Ebenkofler T: 01/514 14-217

Tanja Rudolf T: 01/514 14-302

Anzeigen: Irene Sandraschitz T: 01/514 14-235

E-Mail: vorname.nachname@diepresse.com

Immobilien. Die Presse.com

1 Warum ein Schwimmteich, wenn es doch Swimmingpools gibt?

Schwimmteiche sind trüb, schmutzig und stinken. Swimmingpoolwasser hingegen ist rein und kristallklar. „So weit, so falsch“, meint Ulrike Wychera von der Schwimmteichbaufirma Aquatic in Kritzendorf zu der weit verbreiteten Vorstellung, dass bei Badeteichen trübes oder veralgtes Wasser die Regel darstellt. „Moderne Schwimmteiche und Naturpools sind weit davon entfernt, trübe Tümpel zu sein. Vielmehr handelt es sich um künstliche Gewässer, in denen biologische Kreisläufe für sauberes Wasser sorgen – sofern die Schwimmteiche und Naturpools richtig geplant, errichtet und gewartet werden“, räumt die Biologin und Expertin in Gewässerökologie mit einem hartnäckigen Vorurteil auf.

Wer also Vertrauen in das Konzept der biologischen Wasseraufbereitung aufbauen kann, darf mit einer Reihe von Vorteilen gegenüber konventionellen Swimmingpools rechnen. Durch den Verzicht auf Chemikalien gibt es etwa keine brennenden und geröteten Augen, und das Wasser kann sogar Trinkwasserqualität aufweisen. Das lästige Ab- und Einlassen des Wassers

zichtet werden. Der Fachverband der Österreichischen Naturschwimmteichbauer (FÖS) unterscheidet zwischen fünf Kategorien, die in Abhängigkeit der technischen Unterstützung vom Typus Natur pur bis zum technisch aufwendigen Naturpool reichen. „Etwa 90 Prozent entscheiden sich für die naturnahen Kategorien – also Schwimmteiche ohne oder mit minimaler Technik. Diese sind wesentlich kostengünstiger, biologisch sehr stabil, und ein kleiner Technikeinsatz in Form von Solarpumpe und Skimmer stört auch das Naturerlebnis nicht“, erläutert FÖS-Gründer Richard Weixler. Manche bevorzugen wiederum hochtechnische Schwimmteiche, bei denen Tag und Nacht das ge-

Auf einen Blick

Moderne Schwimmteiche können mit mehr oder weniger oder unter völligem Verzicht von Technikeinsatz realisiert werden. Grundsätzlich gilt: je naturnäher, desto günstiger im Betrieb. Für die Errichtung sollten je nach Bauweise und Lage zwischen 100 und 200 Euro pro Quadratmeter veranschlagt werden.

→ WEITERE INFORMATIONEN UNTER
www.schwimmteich-fachverband.at

verständiger für Schwimmteiche, die Problematik auskennt.

3 Wie lässt sich ein Schwimmteich attraktiv gestalten?

Wem die Idee eines mit Wasser gefüllten Lochs plus Co. zu wenig ist, dem bietet die Natur reiche Möglichkeiten zur Gestaltung. Naheliegender sind Wasserspiele: Fontänen, Brunnen oder kleine Wasserfälle, die nicht nur optisch, sondern auch durch das Geräuschkrausen Ohr und sorgen durch die Anreicherung des Wassers im Teich.

Einen interessanten Aspekt allem in der Nacht, eine Teichbeleuchtung. Bei elektrischer Arbeit sind die Arbeiten problemlos möglich. Der Fantasie kaum Grenzen gesetzt. Innenleuchten, Außenleuchten, Pflanzen oder Brunnen, Leuchten mit Fernsteuerung, Leuchten an der Teichgrenze oder auf dem Teich schwimmend und viel mehr.

Zur Teichgestaltung gehören natürlich auch die Auswahl der Pflanzen. In der Teichgestaltung ist die Auswahl der Pflanzen an erster Stelle. Bei der Gestaltung für ihre prach-

ALU-FENSTER RECHNEN SICH AUF DAU...



www.alufenster.at/wohnbau

EHL

Schöne Aussichten!

Die aktuellen Entwicklungen finden Sie im aktuellen Wohnungsmarktbereich unter

it Bäumen, Blumen, Beeten
Seiten 4 & 5 | 1