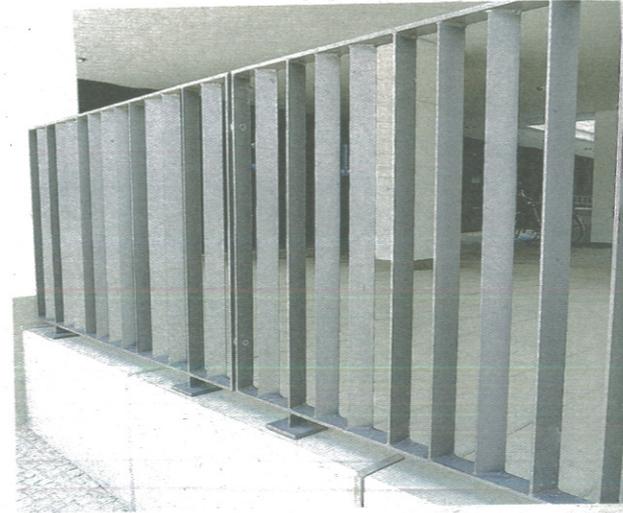




**Verkehrssicherungspflicht.** Eigentümer einer Anlage haben die Pflicht, Gehwege usw. so zu sichern, dass eine Gefährdung ausgeschlossen ist.



# Hauszugang gehört gesichert

**Aktuell.** Ist ein Hauszugang nicht ausreichend gesichert und beleuchtet, können bei Unfall sämtliche Miteigentümer haften.



**„Führt ein Sicherheitsmangel zum Unfall, haften Eigentümer für den Schaden.“**

**RA MAG. PATRICK PICCOLRUAZ, BLUDENZ**

Der Oberste Gerichtshof hat in einer Haftungsfrage entschieden: Ein Mieter war bei einem nicht gut gesicherten und unbeleuchteten Hauseingang verunfallt und verletzte sich dabei schwer. „Der OGH kam zur Auffassung, dass nicht nur die Vermieterin einer Wohnung dafür haftet, sondern darüber hinaus sämtliche Miteigentümer der Wohnanlage.“ Das berichtet der Bludener Anwalt und Immobilienfachmann Mag. Patrick Piccolruaz. Auf einer Seite des Hauszu-

ganges lag der Boden des Garagenbereiches ca. 1 Meter tiefer, dazwischen gab es lediglich eine 20 cm hohe Stützmauer und es fehlte die Beleuchtung. Ein Mieter stürzte ab und verletzte sich dabei schwer. Nach Ansicht des Höchstgerichtes hat die Vermieterin ihre vertraglichen Verkehrssicherungspflichten verletzt. Sie muss einem Mieter den sicheren Zugang gewährleisten, auch dann, wenn es sich bei diesem Zugang um eine Gemeinschaftsflä-

che der Eigentümergemeinschaft handelt.

## Miteigentümer in der Pflicht

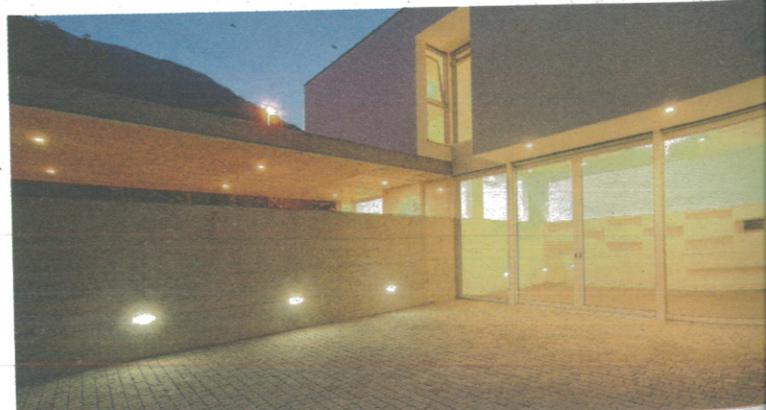
„Weil es um eine Gemeinschaftsfläche ging, nahmen die Höchstrichter auch alle anderen Eigentümer in die Pflicht“, erläutert RA Mag. Piccolruaz. Nach § 1319 ABGB besteht Haftung gegenüber jedermann, der durch eine nichtbeseitigte Gefahr an einem „Werk“ des Eigentümers zu Schaden kommt. Es nützte auch der Hinweis nicht, dass die Anlage baubehördlich ab-

genommen worden war. „Eigentümer müssen in regelmäßigen Abständen prüfen, ob die Sicherheit aktuellen Ansprüchen genügt. Ö-Normen, die das regeln, verändern sich ja ebenfalls.“ Stellt sich dabei ein Mangel heraus, muss nachgerüstet werden. Das gilt für den Vermieter ebenso wie für die Eigentümergemeinschaft.

**1** In „Immobilien aktuell“ geben die VN in Zusammenarbeit mit der Fachgruppe der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Tipps für den Immobilienbereich



Ein stabiles Geländer verhindert Unglücksfälle mit oft schwerwiegenden Folgen.



Eingangsbereich und Gemeinschaftsflächen müssen ausreichend beleuchtet sein.