

RECHTSTIPP

STRENGE HAFTUNG FÜR DIE SICHERHEIT IN GEBÄUDEN

Gefahrenstellen müssen bestmöglich abgesichert sein. In dieser Hinsicht sind die Gerichte sehr streng. Erst kürzlich hat sich das Oberste Gericht mit Haftungsfragen als Folge eines Unfalls befasst, der auf einen unbeleuchteten Hauszugang zu einer Wohnanlage zurückzuführen war. Der Außenzugang war an einer Seite mit einer 22 Zentimeter hohen Stützmauer eingefasst, die weder beleuchtet noch sonst irgendwie abgesichert war. Ein Mieter der Wohnanlage stürzte über das Mäuerchen, verletzte sich und verklagte die Vermieterin. Die Höchstrichter gaben ihm recht. Die Vermieterin muss dem Mieter einen sicheren Zugang gewährleisten und haftet für die Folgen des Unfalls. Sie hat ihre vertraglichen Verkehrssicherungspflichten verletzt. Weil es sich beim Zugang um eine Gemeinschaftsfläche der Eigentümergemeinschaft handelt, nahmen die Höchstrichter aber auch alle anderen Eigentümer in die Pflicht. Im Rahmen der Bauwerkshaftung nach § 1319 ABGB muss jemand alle Gefahren beseitigen, die von seinem „Werk“ ausgehen. Er haftet gegenüber jedermann, der dadurch zu Schaden kommt. Eine gültige Benützungsbewilligung oder ein „Baubescheid“ der Behörden hebt die Haftung nicht auf. Es muss nämlich in regelmäßigen Abständen überprüft werden, ob das Gebäude gefahrlos benützt werden kann. Werden Gefahrenstellen erkannt, muss „nachgerüstet“ werden. Dies gilt für den einzelnen Wohnungseigentümer (Vermieter) ebenso wie für die Eigentümergemeinschaft und somit die Hausverwaltung.



DR. STEFAN MÜLLER
RECHTSANWALT, BLUDENZ