

Ratgeber

Sturz auf mangelhafter Treppe: Haftet der Vermieter?

Recht Bei einem Sturz auf der Eingangstreppe zum Mietshaus, in dem ich wohne, habe ich die Schulter verletzt. Daraufhin war ich mehrere Monate lang arbeitsunfähig. Zuvor hatte ich die Verwaltung mehrfach aufgefordert, die abgenutzten Stufen der Treppe zu reparieren und ein Geländer zu montieren. Kann ich Schadenersatz verlangen?

So, wie Sie die Sachlage schildern, besteht durchaus die Möglichkeit, Schadenersatz gestützt auf das Mietverhältnis zu verlangen: Denn der Vermieter ist dazu verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben und in demselben zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR).

Sicherheitsrelevanter Mangel

Erleidet der Mieter infolge eines Mangels an der Mietsache einen Schaden, muss ihm der Vermieter Schadenersatz leisten, wenn Letzterer nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR). Das Mietobjekt darf keine Gefahr für Leib und Leben des Mieters darstellen. Bei den abgenutzten Stufen und dem fehlenden Treppengeländer handelt es sich wohl um einen sicherheitsrelevanten Mangel.

Gemäss Ihrer Schilderung wird ein Verschulden des Vermieters vermutet. In diesem Zusammenhang ist Ihre rechtzeitige Meldung des Mangels bedeutsam, da diese beweist, dass der Vermieter Kenntnis des Mangels hatte, aber nichts dagegen unternahm. Die Schadenersatzklage muss sich gegen den

Kurzantwort

Erleidet der Mieter infolge eines Mangels an der Mietsache einen Schaden, muss ihm der Vermieter Schadenersatz leisten, wenn Letzterer nicht beweisen kann, dass ihn kein Verschulden trifft. Zudem kann gestützt auf die Werkeigentümerhaftung vom Eigentümer – unabhängig von seinem Verschulden – Schadenersatz verlangt werden, wenn durch einen mangelhaften Unterhalt ein Schaden verursacht wird. (red)

Vermieter richten, die Verwaltung ist nur dessen Vertreterin.

Schadenersatz verlangen

Zudem kann gestützt auf die Werkeigentümerhaftung Schadenersatz verlangt werden: Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes haftet – unabhängig von seinem Verschulden – für den Schaden, den dieses infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursacht (Art. 58 OR). Ein mangelhafter Unterhalt liegt vor, wenn ein fehlerfrei angelegtes Werk infolge Alterung oder Abnutzung Mängel aufweist und der Eigentümer keine Massnahmen ergreift, um diese zu begehen. Daher hätte der Eigentümer diese abgenutzten Stufen wohl reparieren müssen. Das fehlende Treppengeländer kann ebenso zu einer

Haftung führen, falls dies eine fehlerhafte Anlage darstellt. In einem Streitfall betreffend die Treppensicherheit stützt sich das zuständige Gericht auf spezielle kantonale/kommunale Vorschriften, soweit diese vorhanden sind. Andernfalls wird auf anerkannte technische Normen wie z. B. die SIA-Norm 358 abgestellt.

Kurze Verjährungsfrist

Zu beachten gilt, dass für Schadenersatzansprüche gestützt auf das ausservertragliche Schadenersatzrecht kurze Verjährungsfristen von nur einem Jahr gelten.

Ein Vorteil der Werkeigentümerhaftung liegt auch darin, dass auch Dritte (z. B. Besucher) Ansprüche auf Schadenersatz haben, obwohl sie nicht Mietvertragspartei sind.

Bei Bejahung einer Haftung ist somit der Schaden zu erset-

zen. Dazu zählen nicht nur die Heilungskosten und der Erwerbsausfall, sondern u. a. auch die Einschränkung in der Haushaltsführung, eine Genugtuung und Anwaltskosten.



Lic. iur. Christian Haag
Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV
Haftpflicht- und Versicherungsrecht, Häfliger Haag Häfliger AG,
Luzern, www.anwaltiluzern.ch

Suchen Sie Rat?

Schreiben Sie an:
Ratgeber «Luzerner Zeitung»
Maihofstrasse 76, 6002 Luzern
E-Mail: ratgeber@luzernerzeitung.ch
Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihre Abopass-Nummer an.