

Sturz im Treppenhaus

Bestehen an einem Mietobjekt sicherheitsrelevante Mängel, muss der Vermieter diese beheben. Denn bei einem Unfall kann er haftbar gemacht werden.

TEXT ODILE RECORDON

Beim Holen der Zeitung bin ich am Morgen auf den steilen Eingangsstufen zu unserer Mietwohnung ausgerutscht und habe mir eine Rippe gebrochen. Schon vor mehreren Monaten hatte ich den Vermieter gebeten, ein Geländer an der steilen Stufe anzubringen. Kann ich den Vermieter für den Unfall haftbar machen?

Die Haftpflicht des Vermieters für Mängel des Mietobjekts ist im Obligationenrecht geregelt. So ist der Vermieter zunächst allgemein verpflichtet, die Sache in einem zum vorausgesetzten Ge-

brauch tauglichen Zustand zu übergeben und zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Übergibt er eine Sache mit Mängeln oder entstehen während der Mietdauer Mängel, die der Mieter nicht zu verantworten hat, so kann er zunächst einmal verlangen, dass der Vermieter den Mangel beseitigt (Art. 259a Abs. 1 lit. a OR). Und hat der Mieter durch den Mangel Schaden erlitten, so muss ihm der Vermieter dafür Ersatz leisten, wenn er nicht beweist, dass

ihn kein Verschulden trifft (Art. 259e OR).

Haftung Vermieter

Diese verschiedenen Normen auf einen Nenner gebracht, lässt sich also zusammenfassen, dass der Vermieter für einen Unfall haftbar ist, wenn es sich bei dessen Ursache um einen Mangel handelt und er nicht beweist, dass ihn kein Verschulden trifft. In jedem Fall gehört zur Gebrauchstauglichkeit, dass die Mietsache keine Gefahren für Leib und Leben des Benützers schafft. Sicherheitsvorschriften müssen auf jeden Fall eingehalten sein. Jede begehbbare Fläche mit Absturzgefahr muss durch ein Schutzelement gesichert sein. Treppen gehören zu den unfallträchtigsten Stellen im Haus. Häufige Ursachen für Unfälle sind rutschige Bodenbeläge oder fehlende Handläufe. In Ihrem Fall dürfte es sich also um einen Mangel handeln.

Und was das Verschulden des Vermieters betrifft, so wird dieses vermutet. In Ihrem Fall wird er sich nicht nur, aber insbesondere wegen Ihrer vorgängigen Meldung nicht mit der Behauptung entschuldigen können, dass er über den Mangel nicht informiert war.

Somit dürfte er Ersatz für Ihren Schaden zu leisten haben. Dazu zählen nicht nur die Heilungskosten, sondern auch ein vorübergehender Erwerbsausfall oder eine anderweitige Erschwerung des wirtschaftlichen Fortkommens. ♦

TIPPS

1. Melden Sie dem Vermieter den Mangel. Reagiert dieser nicht, so fordern Sie ihn mit Einschreiben unter Fristansetzung zur Behebung auf.
2. Sie können darin androhen, dass bei unbenütztem Fristablauf die fälligen Mietzinse hinterlegt werden.
3. Reichen Sie innert 30 Tagen seit Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses ein Mängelbeseitigungsgesuch bei der Schlichtungsbehörde ein.

ODILE RECORDON

Funktion: Rechtsschutzjuristin und Leiterin der Fachgruppe Arbeit, Miete & Konsum

Für rechtliche Anliegen steht Ihnen der TCS zur Seite.
Mehr Infos: www.recht.tcs.ch



Ein fehlendes Treppengeländer kann den Vermieter teuer zu stehen kommen.

