

Artikel in der AIZ 4/2010

Grenzen der Betreiberhaftung

Eine 48jährige BMW-Fahrerin benutze in einem Münchner Anwesen einen Autolift. Beim Verlassen der Tiefgarage mit Hilfe des Autoliftes, sackte der Lift unvermittelt um einen Meter ab, wobei die Vorderräder des Wagens bereits aus dem Lift waren und der restliche Teil des Wagens im Lift zerquetscht worden ist. Die Insassin des Fahrzeuges erlitt schwere Verletzungen. Die Fahrerin konnte durch die Feuerwehr gerettet werden. In einem darauf folgenden Prozess forderte sie Schadensersatz und Schmerzensgeld in Höhe von 13.600,00 €, nachdem der Hauseigentümer und dessen Versicherung die Begleichung der Forderung ablehnten.



Durch die Polizei wurde ein TÜV-Gutachten in Auftrag gegeben, in dem festgestellt wurde, dass der Unfall durch einen Defekt im Hydrauliksteuerblock sowie in der elektrischen Steuerung entstanden ist. Durch die regelmäßigen Wartungen war der zu erwartende Defekt nicht erkennbar. Der gleichzeitige Ausfall von Steuerelektronik und Hydraulikblock wurde als unwahrscheinlich, aber möglich bezeichnet. Des Weiteren wurde in dem Gutachten eine akute Lebensgefahr für die Insassin dokumentiert.

Das Landgericht München I lehnte aufgrund der regelmäßigen durchgeführten Wartungen einen Haftungsfall zu Lasten der Hauseigentümer ab und kommentierte den Vorfall wie folgt: „Unsere Zivilprozessordnung sieht nicht vor, dass für jeden Unglücksfall Jemand zu haften hat.“ (Aktenzeichen 34 O 11064/07)

Der Vorfall mit diesem Autolift zeigt uns, dass auch die sicherste Technik versagen kann, so dass der Hauseigentümer bzw. dessen beauftragter Immobilienverwalter stets auf eine ordnungsgemäße Wartung der Haustechnik zu sorgen hat und diese zu dokumentieren ist. Dieser Unfall sollte auch die Immobilienverwalter in Ihrer Argumentation unterstützen, dass von Seiten der Hauseigentümer und Eigentümergemeinschaften die notwendigen Wartungen und Kontrollen beauftragt werden. Es ist sicherlich von Seiten der Immobilienverwalter ein falsches Vorgehen zu Lasten von Prüfungen und Wartungen bei der Objektbewirtschaftung zu sparen. Denn eines ist sicher, dass der Prozess anders ausgegangen wäre, wenn die notwendigen Wartungen nicht vorgenommen worden wären.

Die betroffene Autofahrerin hat eine Berufung beim Oberlandesgericht angekündigt. Das Urteil des Landesgerichts München I ist jedoch aus meiner Sicht zu begrüßen und ist eine praxisnahe Einschätzung des Sachverhaltes, ohne die Todesangst und Verletzungen der Beteiligten zu schmälern.

München, den 05.02.2010

Markus Jugan

Geschäftsführer von Immobilien Jugan GmbH

Mitglied des Fachreferat Immobilienverwalter beim IVD

Fotonachweis: Foto wurde am 22.12.2009 vom Kreisverwalterreferat Branddirektion freigegeben.