



Die Baufirma hat dafür zu sorgen, dass bei der Aufstellung der Baugerüste auch Maßnahmen getroffen werden, um Einbrüche im Haus möglichst zu verhindern. Überprüfen muss das jedoch das Kondominium selbst. Shutterstock

WICHTIGE URTEILE



Fälle aus der Anwaltspraxis

Markus Wenter ist Rechtsanwalt*
mit Kanzlei in der Dantestr. 20/b - 39100 Bozen
Tel: +39-0471-980199 E-Mail: info@wenter.it | Internet: www.wenter.it

Wenn die Diebe übers Gerüst kommen ...

Der Fall:

Eine Baufirma führte Renovierungsarbeiten an einem Kondominium durch. Das Gerüst umfasste die gesamte Außenfassade des Gebäudes. Eines Nachts drangen Diebe in einige Wohnungen ein und entwendeten Bargeld sowie Gegenstände. Die betroffenen Miteigentümer des Kondominiums verklagten daraufhin sowohl die Kondominiumsverwaltung als auch die Baufirma auf Schadenersatz.

Wie die Gerichte entschieden:

Der Fall wurde unlängst vor dem Obersten Gerichtshof in Rom verhandelt. Der Kassationsgerichtshof legte mit Urteil Nr. 26900 vom 19. Dezember 2014 diverse Kriterien fest, wer bei derart gelagerten Fällen haftet und unter welchen Umständen eine Haftung eintritt.

Für die Höchststrichter besteht kein Zweifel, dass in der Regel das Handwerksunternehmen haftet, sofern nachgewiesen wird, dass elementare Sicherheitsvorkehrungen nicht getroffen worden sind, um Einbrecher an ihrer Tat zu hindern.

Im Anlassfall hatte es die Baufirma verabsäumt, die Immobilie nachts zu beleuchten, Alarmanlagen aufzubauen und auch ansonsten konkrete Vorkehrungsmaßnahmen zu treffen. So wurde es den Einbrechern leicht gemacht, auf das Gerüst zu steigen und in die Wohnungen einzudringen.

Das Höchstgericht befasste sich zudem mit der Frage, ob in solchen Fällen auch das Kondominium für die Schäden haften muss. Allerdings kam es zum Schluss, dass eine Haftung nur dann in Betracht gezogen werden kann, wenn das Kondominium

ein von Anfang an offensichtlich nicht geeignetes Unternehmen mit den Arbeiten beauftragt, oder wenn das Kondominium die sichtliche Missachtung von notwendigen Sicherheitsvorkehrungen nicht beanstandet. Es genügt dabei nicht, die Baufirma vertraglich zu den Sicherheitsmaßnahmen zu verpflichten. Das Kondominium muss deren Einhaltung auch überprüfen.

Was den Verwalter des Kondominiums betrifft, erkannte das Höchstgericht in diesem Fall zwar keine direkte Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern. Sollte das Kondominium allerdings Regressansprüche stellen, könnte der Verwalter belangt werden, sofern er seiner Aufsichtspflicht nicht nachgekommen ist.

© Alle Rechte vorbehalten

* Markus Wenter ist Partner der Kanzlei Dr. Markus Wenter & Dr. Martin Gabrieli.