

ÖSTERREICH / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Gegenstand fällt aus der vermieteten Wohnung: Vor der Haftungsantwort die tatsächliche Verfügungsgewalt klären

Ein Gegenstand aus der Mietwohnung beschädigt ein Auto und die Forderung trifft die Hauseigentümerin. Kläre Wohnungsinhaber, tatsächliche Ursache und mögliche andere Haftungsgründe, bevor du zusagst oder pauschal ablehnst.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Gegenstand fällt aus einer vermieteten Wohnung und beschädigt ein geparktes Auto. Die betroffene Person schickt ihre Forderung an dich als Hauseigentümerin. Für Österreich braucht es zunächst eine genaue Einordnung: Wer hatte über den betreffenden Wohnraum tatsächlich Verfügungsgewalt, was ist gefallen und worauf wird der Anspruch gestützt?

Die Adressierung ist noch keine Haftungsentscheidung

§ 1318 ABGB betrifft unter anderem das Herabfallen einer gefährlich aufgehängten oder gestellten Sache aus einer Wohnung. [\[WOHNUNG\]](#) Der OGH erläutert, dass diese Haftung den Wohnungsinhaber trifft. Maßgeblich ist die tatsächliche Verfügungsgewalt über den betreffenden Wohnraum und damit die Möglichkeit zur Einflussnahme auf die Ordnung im Haushalt. [\[OGH\]](#)

Eine im Grundbuch genannte Eigentümerin ist deshalb nicht allein durch diese Stellung als haftender Wohnungsinhaber bestätigt. Umgekehrt folgt daraus keine pauschale Freistellung von jeder denkbaren eigenen Haftung. Die tatsächlichen Rollen und die behaupteten Ursachen werden gemeinsam geprüft.

Den Gegenstand und seine Herkunft sachlich klären

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte die vorliegende Meldung, Zeitpunkt, bekannten Fallort und sicher vorhandene Bilder zusammen. Was wurde wirklich beobachtet und was nur aus der Lage am Boden geschlossen? Ist ein persönlicher Gegenstand, eine Halterung oder ein Gebäudeteil betroffen? Eine fehlende Beobachtung wird nicht durch eine möglichst überzeugende Vermutung ersetzt.

Sichere auch den zur fraglichen Zeit geltenden Nutzungsstand: vermietet, bereits zurückgegeben oder tatsächlich anderweitig überlassen. Der Name einer früheren Mietpartei wird nicht unverändert aus einer alten Kontaktliste als heutiger Wohnungsinhaber übernommen. Die rechtliche Zuordnung bleibt Aufgabe der konkreten Prüfung.

Bei einer weiterhin bestehenden Gefahr geht geeignete Hilfe der vollständigen Anspruchsakte vor. Niemand soll für die Dokumentation unter lose Teile treten oder selbst die Befestigung untersuchen.

Einen möglichen Gebäudemangel daneben prüfen

§ 1319 ABGB behandelt Schäden durch Einsturz oder Ablösung von Teilen eines Gebäudes oder anderen Werks unter seinen Voraussetzungen. Dazu gehören der Zusammenhang mit mangelhafter Beschaffenheit und der gesetzliche Sorgfaltsrahmen. [\[BAUWERK\]](#) Diese Frage wird nicht dadurch erledigt, dass der Ausgangspunkt irgendwo bei einer Mietwohnung liegt.

Im fiktiven Fall nennt die erste Nachricht einen herabgefallenen Pflanzentopf. Später wird auch eine gebrochene Befestigung erwähnt. Die Eigentümerin lässt klären, was tatsächlich versagt hat, wer darüber verfügen konnte und ob ein Gebäudebezug besteht. Sie erklärt weder den Bewohner noch sich selbst allein anhand der ersten Kurzbeschreibung zum endgültigen Schuldner.

Haftung und Versicherungsdeckung getrennt beurteilen

Die angeführte OGH-Entscheidung betraf Versicherungsdeckung nach einem Wasserschaden. Sie unterscheidet ausdrücklich das Haftpflichtverhältnis vom Deckungsverhältnis: Die Frage nach dem Versicherungsschutz entscheidet nicht schon, ob der geltend gemachte Schadenersatzanspruch begründet ist. [\[OGH\]](#)

Übermittle der passenden Versicherungs- und Rechtsberatung deshalb die tatsächliche Forderung und die bekannten Umstände. Eine bloße Weiterleitung ist keine anerkannte Zahlungspflicht. Ebenso wird aus einer Versicherungsmeldung keine bestätigte Deckung für jeden denkbaren Sachverhalt.

Eine begründete Antwort statt eines Zuständigkeitsreflexes geben

Das geprüfte Ergebnis benennt Anspruchsgrundlage, betroffene Person und die hierfür festgestellten Tatsachen. Bestehen verschiedene mögliche Ursachen, bleiben sie mit ihren offenen Belegen erkennbar. Der Beitrag bestimmt keine konkrete Ersatzsumme und weist keine Forderung abschließend zurück.

Damit lässt sich auf eine tatsächlich an dich gerichtete Forderung passend reagieren. Die Antwort beruht auf Verfügungsgewalt und Schadensablauf, statt allein auf dem Eigentümerbriefkopf oder dem Wunsch, den Vorgang rasch an jemand anderen weiterzureichen.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Eingegangene Forderung

Wer fordert was, mit welchem Betrag? Datum und Weg der Forderung.

02 / Ereignis und Fallort

Wann und wo ist was gefallen? Bekannte Beobachtungen getrennt von Vermutungen notieren.

03 / Herabgefallener Gegenstand

Persönlicher Gegenstand, Halterung oder Gebäudeteil? Beschreibung und vorhandene Bilder.

04 / Nutzungsstand der Wohnung

War die Wohnung zur fraglichen Zeit vermietet, zurückgegeben oder anders überlassen? Beleg dazu.

05 / Möglicher Gebäudebezug

Gibt es Hinweise auf eine gebrochene Befestigung oder einen Gebäudeteil? Wer klärt das fachlich?

06 / Versicherungsmeldung

Welche Versicherung wurde wann informiert? Schadennummer und Ansprechperson.

07 / Rechtliche Beratung

Wer prüft Anspruchsgrundlage und Verfügungsgewalt? Kontakt und Termin.

08 / Nächster Schritt

Welche begründete Antwort gibst du der betroffenen Person, und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[WOHNUNG] ABGB § 1318 – Haftung des Wohnungsinhabers

. Abruf am 17.10.2026.

[OGH] OGH 7 Ob 126/20k vom 16. September 2020

. Abruf am 17.10.2026.

[BAUWERK] ABGB § 1319 – Schaden durch ein Bauwerk

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0043-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.