

# Der Hauseigentümer haftet auch ohne Verschulden

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **59 (1984)**

Heft 3

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-105280>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Artikel 58 des schweizerischen Obligationenrechts (OR) ist der wichtigste Haftpflichtartikel im Zusammenhang mit Schäden, die ein Gebäude verursacht. Er umschreibt die Haftung wie folgt: «Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines andern Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen.» Die «Versicherungs-Information» weist darauf hin, dass es sich bei dieser Bestimmung um eine sogenannte milde Kausalhaftung handelt, wonach der Hauseigentümer auch dann haftbar werden kann, wenn ihn kein Verschulden trifft. Nach Meinung des Gesetzes muss der Eigentümer, der die Vorteile eines Werkes geniesst, also schlechthin für jeden Schaden haften, der wegen eines Werkmangels entsteht.

#### Je nach Fall Werkmangel oder nicht

Als Werk im Sinne dieser Haftungsbestimmung gilt eine vom Menschen gestaltete, mit dem Erdboden verbundene Sache. Also nicht nur das eigentliche Haus, sondern zum Beispiel auch die Fahnenstange, der geteerte Vorplatz und das Schwimmbassin fallen unter diesen Begriff. Als Werkeigentümer dieser Anlagen gilt die im Grundbuch eingetragene Person; an sie kann sich ein Geschädigter im Schadenfall wenden. Die Begriffe «fehlerhafte Anlage» und «mangelhafter Unterhalt» werden normalerweise mit dem Ausdruck «Werkmangel» zusammengefasst. Ob ein solcher vorliegt, muss jeweils aufgrund der Verhältnisse des Einzelfalles beurteilt werden.

#### Beispiel: Schlechte Beleuchtung führt zu Haftung

So gilt zum Beispiel das Fehlen eines Geländers im Treppenhaus eindeutig als Werkmangel, ebenso eine ungenügende Beleuchtung. Wer defekte Glühbirnen an einem stark begangenen Ort nicht ersetzt, verursacht einen Werkmangel im Sinne des Gesetzes. Auch eine schmutzige, glitschige Treppe und ein im Winter ungenügend gesalzener Vorplatz können zur Schadenersatzpflicht für den Hauseigentümer führen. Dabei spielt es keine Rolle, ob den Werkeigentümer ein grösseres oder kleineres Verschulden trifft; der mangelhafte Unterhalt als solcher löst die Haftung in vollem Umfang

aus. Allerdings kann der Haftpflichtige die Schadenersatzforderung eines Geschädigten an seine Haftpflichtversicherung weiterleiten.

#### Auch Stockwerkeigentümer haften

Für Mehrfamilienhäuser bestehen normalerweise sogenannte Haus-Haftpflichtversicherungen. Nebst dem eigentlichen Wohngebäude umfassen diese den zum Haus gehörenden Umschwung, wie Rasenfläche, Schwimmbassin, Kinderspielplatz, Autogaragen und Heizöltankanlage. Auch die Haft-

pflicht einer Stockwerkeigentümergeinschaft wird durch eine solche Versicherung abgedeckt. Die Haftungsfestlegung wird hier jeweils dadurch erschwert, dass festgehalten werden muss, ob der Schaden auf einen dem einzelnen Stockwerkeigentümer zum Sonderrecht zugeschiedenen oder auf einen der gesamten Stockwerkeigentümerschaft gehörenden Gebäudeteil zurückzuführen ist. Auch wird zwischen Schäden im Innen- (Schäden untereinander) und Ausenverhältnis (Schäden gegenüber Dritten, zum Beispiel dem Briefträger) unterschieden. vi

## Fragen Sie – wir antworten gern

### Haftpflicht bei nebenamtlicher Hauswartung

*«In Ihrer Zeitschrift haben Sie vor einiger Zeit über die Haushaftpflichtversicherung berichtet. In diesem Artikel haben Sie die Haftung der Hauseigentümer bzw. der haupt- oder nebenamtlichen Hauswarte angesprochen.*

*Wie verhält es sich nun aber mit der Haftpflicht für Parterre-Mieter, welche für die Räumung des Zugangs und Vorplatzes bei Schnee und Glatteis verantwortlich sind, wenn eine Person verunfallt, zum Beispiel wenn die Räumung zu spät oder etwas mangelhaft ausgeführt wurde? Kann in einem solchen Falle der Parterre-Mieter gemäss OR haftbar gemacht werden? Weder im Mietvertrag noch in der Hausordnung ist in dieser Beziehung ein Hinweis.»* E.R., Z.

Sofern der Parterre-Mieter einen offiziellen Auftrag des Hauseigentümers erhalten hat, dass er für diese Unterhaltsarbeiten verantwortlich zeichnet, so haftet der Hauseigentümer nach OR für Schäden, die sich zufolge des mangelhaften Zustandes des Zuganges bzw. des Vorplatzes ereignen. Das heisst hierfür tritt die Haushaftpflichtversicherung des Hauseigentümers ein.

Der entsprechende Artikel der allgemeinen Versicherungsbedingun-

gen zur Haushaftpflichtversicherung lautet:

«Versichert ist die Haftpflicht der Arbeitnehmer und übrigen Hilfspersonen des Versicherungsnehmers (mit Ausnahme von selbständigen Unternehmern und Berufsleuten, deren sich der Versicherungsnehmer bedient) aus ihren Verrichtungen im Zusammenhang mit den versicherten Gebäuden, Grundstücken und Anlagen. Ausgeschlossen bleiben jedoch Regress- und Ausgleichsansprüche Dritter für Leistungen, die sie den Geschädigten ausgerichtet haben.»

In erster Linie ist also immer der **Hauseigentümer** mit seiner Versicherung haftbar.

**Ausserdem** hätte der Parterre-Mieter auch Versicherungsschutz, sofern er keine vertraglichen Abmachungen mit dem Hauseigentümer hat, da heute die meisten Gesellschaften eine nebenamtliche Tätigkeit durch die Privathaftpflicht decken. Für Schäden, die der Hauseigentümer hingegen erleidet, besteht weder durch die Haushaftpflicht- noch durch eine Privathaftpflichtversicherung Versicherungsschutz.

Selbstverständlich muss der Tatbestand der Haftung vorhanden sein. Wenn zum Beispiel Glatteis von einer Minute zur anderen entsteht, kommt es auf die zumutbare Frist bis zur Beseitigung an. V.D. Jud