

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 3 (1928)  
**Heft:** 7

**Artikel:** Die Haftpflicht des Hauseigentümers und die Versicherung  
**Autor:** Peter, H.  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100309>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 27.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Die Haftpflicht des Hauseigentümers und die Versicherung

Von Dr. H. Peter, Zürich

Jeder Eigentümer eines Gebäudes hat nach Art. 58 des schweizerischen Obligationenrechtes «den Schaden zu ersetzen, den sein Gebäude infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursacht.» Auch wenn kein persönliches Verschulden beim Hausbesitzer vorliegt, haftet er nach dieser bundesgesetzlichen Vorschrift für allen Schaden. Und zwar hat er Drittpersonen den Schaden zu ersetzen, der ihnen in oder bei seinem Hause entsteht, sobald eine fehlerhafte Konstruktion oder auch nur ungenügender Gebäudeunterhalt die Ursache des Schadens ist. Er kann sich von seiner Haftung dadurch nicht befreien, dass er dartut, er habe vom fehlerhaften Zustand nichts gewusst, und sei daran auch nicht schuld, er habe das Haus in diesem Zustand übernommen, er habe die Arbeiten aufs beste ausführen lassen. Sobald feststeht, dass ein Fehler in der Konstruktion oder Ausführung des Hauses oder einzelner seiner Teile vorliegt, oder dass das Haus nicht einwandfrei unterhalten worden ist, muss der Eigentümer für den dadurch verursachten Schaden mit seinen Mitteln aufkommen. Der Hauseigentümer kann daher auch ohne persönliches Verschulden, gestützt auf die gesetzliche Vorschrift belangt werden. Selbst wenn sogar fremdes Verschulden vorliegt, wird er von seiner Haftpflicht nicht befreit. Wenn er z. B. auch nachweisen kann, dass Drittpersonen wie der Architekt, der Unternehmer, ein Handwerker oder andere Personen aus Absicht oder Fahrlässigkeit den Schaden verursacht haben, dann bleibt die Haftpflicht des Eigentümers doch bestehen, d. h. er muss trotzdem bezahlen. Dagegen hat er dann die Möglichkeit, den Fehlbaren zum Ersatz seines Schadens zu veranlassen, eventl. ihn hierfür aus Art. 41 des Obligationenrechtes einzuklagen. Dasselbe ist der Fall, wenn der Fehler schon beim früheren Eigentümer vorhanden war und beim Kauf nicht entdeckt oder behoben worden war; stets ist der im Moment des Schadenseintrittes vorhandene Eigentümer haftbar.

Die Entschädigung ist demjenigen zu bezahlen, der den Schaden erlitten hat, gleichgültig ob dieser Mieter, Genossenschafter, Angestellter oder Besucher beim Hauseigentümer oder bei einem Mieter, Käufer in einem Laden im Haus, Arbeitender im Haus oder zufällig Vorübergehender ist. Massgebend für das Eintreten der Haftpflicht ist die Tatsache des Schadenseintrittes, verursacht durch das Haus.

Die Schadensfälle können unter Umständen recht weitgehende finanzielle Folgen haben und doch aus wenig beachteten oder kleinen Mängeln am Haus oder seiner nächsten Umgebung berühren. Ist z. B. infolge eines Sturmes ein Ziegel locker geworden, so kann das vom Eigentümer im Moment nicht beachtet werden. Fällt er aber nachher herunter und verletzt er einen Menschen oder schädigt er Tiere oder Sachen, so muss der Eigentümer zahlen. Desgleichen, wenn jemand in einem Haus auf schlechten oder allzu glatten Treppen oder Gängen oder im Winter vor dem Hause auf Glatteis ausgleitet. Solche Verletzungen können sehr grosse Entschädigungen zur Folge haben, da vorübergehende oder dauernde Erwerbsunfähigkeit mit Einbusse an Arbeitsfähigkeit die Folge sein kann. Wenn aber das Gesetz den Ersatz des ganzen Schadens verlangt, so muss in solchen Fällen dasjenige Kapital bezahlt werden, das die entstandene Erwerbsunfähigkeit deckt.

Einige weitere Beispiele aus der Praxis mögen die Verhältnisse darlegen:

Durch Frost hatte sich an einem Hause ein kleines Giebsstück abgelöst und hatte im Herunterfallen einen Knaben am Kopf erheblich verletzt. — Ein Eigentümer hatte ein Gitter bei seinem Hause etwas ungeschickt aufgestellt. Beim Spielen der Kinder fiel es um und verletzte ein Mädchen. — Eine Mieterin kam bei ihrem Gang in den Keller auf der Treppe im Hofe infolge des mangelhaften Zustandes der Stufen zu Fall und wurde erheblich verletzt. — Ein Besuch fiel von der zur Haustür führenden Treppe, die bei eintretender Dunkelheit nicht beleuchtet war, und zog sich Verletzungen zu. — Entschädigungen wurden auch zugesprochen bei Verletzungen infolge Glatteis oder Schneeglätte vor dem Hause, infolge eines glatten Bodenbelages in einem Haus oder eines offenen Grabens bei einem Hause. — Man denke ferner an die Möglichkeit der Schadensverursachung durch elektrische Installationen, durch Bade- oder gewöhnliche Öfen, Kamine, Herde, Jauchetröge, Kellerlöcher, Aufzüge u. s. w.

Jeder Hauseigentümer ist haftpflichtig, also auch die gemeinnützigen Bau- und Wohngenossenschaften. Diese sind zum Teil in sehr grossem Umfange Inhaber von Ein- und Mehrfamilienhäusern und damit einem grossen Risiko ausgesetzt. Solange die Häuser neu sind, ist die Gefahr vielleicht weniger gross, obschon Unfälle auch bei neuen Bauten möglich sind. Mit zunehmendem Alter und Abnutzung wird die Gefahrmöglichkeit grösser. Auch bei zunehmender Zahl von Wohnungen und Mietern wird die Kontrolle und die Aufsicht über die Art der Benutzung und den sorgfältigen Unterhalt kleiner. Ein einziger Schadensfall, der grosse Summen erfordern würde, könnte aber eine Genossenschaft hart treffen und nachteilige Folgen für ihre finanzielle Situation nach sich ziehen, da gewöhnlich keine Reserven für solche unvorhergesehene Auslagen vorhanden sind. Auch für die Inhaber einzelner Einfamilienhäuser kann ein einziger Unfall schwere Konsequenzen haben. Es ist daher Pflicht jedes Genossenschaftsvorstandes, sich mit der Haftpflichtfrage zu befassen.

Es besteht nun die Möglichkeit, sich durch Versicherung gegen die finanziellen Konsequenzen dieser gesetzlichen Pflicht zu sichern. Die Gesellschaft übernimmt in diesem Falle alle Folgen eines solchen Unfalles: sie hat die Entschädigungen zu zahlen, die Unterhandlungen und eventuelle Prozesse zu führen, in eigenen Kosten. Bereits haben sich eine Anzahl Baugenossenschaften gegen diese Haftpflicht versichert.

Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Frage für die gemeinnützigen Baugenossenschaften hat der Zentralvorstand des «Schweiz. Verbandes für Wohnungswesen und Wohnungsreform» die ganze Angelegenheit eingehend besprochen und gefunden, es sei den Genossenschaften zu empfehlen, sich gegen die gesetzliche Haftpflicht bei soliden Versicherungsgesellschaften zu versichern. Er hat mit einigen Gesellschaften bereits Fühlung genommen und von ihnen die Zusicherung besonderen Entgegenkommens gefunden.

Jede Genossenschaft, welche Eigentümerin der Häuser bleibt, oder jeder Genossenschafter, der ein Haus übernommen hat, sollte sich die Frage der Versicherung im dringendsten eigenen Interesse ernstlich überlegen. Ein einziger Haftpflichtfall kann eine Genossenschaft in eine schwierige finanzielle Situation bringen, selbst schon dann, wenn sie nicht zahlen, aber zur Vermeidung dessen einen kostspieligen Prozess führen muss. Sodann wird es ihr besonders dann, wenn ein Mieter oder Genossenschafter als Geschädigter auftritt und Ersatz verlangt, erwünscht sein, wenn nicht die Genossenschaft, sondern die Versicherungsgesellschaft die Interessen des Eigentümers wahrnehmen und eventuell unge-rechtfertigte Forderungen abzulehnen oder zu reduzieren hat.

Diejenigen Genossenschaften und Private, welche dem «Schweiz. Verband für Wohnungswesen und Wohnungsreform» angehören und sich zu versichern wünschen, sind gebeten, sich an den Zentralpräsidenten, Dr. H. Peter in Zürich, zu wenden. Es wird ihm möglich sein, sowohl in der deutschen wie in der welschen Schweiz zuverlässige Versicherungsgesellschaften zu bezeichnen, die den Mitgliedern unseres Verbandes Vergünstigungen gewähren.