

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 8 (1933)  
**Heft:** 6

**Artikel:** Werkhaftung der Baugenossenschaft  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-100810>

### **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:** 04.02.2026

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

damit, daß sie Schuldner der öffentlichen Hand sind, hat die öffentliche Hand an ihnen das starke Interesse, das der Gläubiger an der Lebens- und Zahlungsfähigkeit seines Schuldners hat. Das können die Wohnungsunternehmen zwar auch zu ihren Gunsten ausnützen, aber die frühere Freiheit und Unabhängigkeit der Baugenossenschaften ist für Jahrzehnte dahin, wenn es nicht gelingt, diese Fesseln der Verschuldung an die öffentliche Hand abzuschütteln. Gewiß begaben sich die Baugenossenschaften auch in den Jahren vor dem Kriege, als sie nur mit den Geldern der Landesversicherungsanstalten und den Sparkassen bauten, unter eine gewisse Kontrolle ihrer Gläubiger. Aber diese Kontrolle erfolgte durch die zuständigen Revisionsverbände und beeinträchtigte die freie Selbstbestimmung der Baugenossen-

schaften in keiner Weise. Sie war ihrem Inhalt nach vertraglich festgelegt und konnte darüber hinaus nicht ohne Zustimmung des Schuldners ausgedehnt werden. Die Tatsache aber, daß jetzt die öffentliche Hand als Gläubigerin an der Kontrolle der Baugenossenschaftsbewegung und der Baugenossenschaften interessiert ist, hat zur Folge, daß mit Hilfe der Gesetzgebung immer weitere Eingriffsmöglichkeiten geschaffen werden können, wenn die öffentliche Hand solche im Interesse ihrer Stellung als Gläubigerin als notwendig erachtet. Diese Tendenz der Wahrung von Eingriffsmöglichkeiten tritt auch in der Gemeinnützigkeitsverordnung vom 1. Dezember 1930 in Erscheinung, dem wichtigsten Gesetz für die Baugenossenschaftsbewegung aus den letzten Jahren.

(Schluß folgt.)

## Werkhaftung der Baugenossenschaft

(Mitgeteilt von Dr. jur. Klara Kaiser, Rechtsanwalt, Zürich 1, Bahnhofstraße 94, II.)

Die Mieterin einer Baugenossenschaft in Bern wurde tot in der mit Wasser gefüllten Badewanne aufgefunden. Der Gerichtsarzt stellte Ertrinken infolge Kohlenoxydvergiftung fest. Ein Professor der gerichtlichen Medizin sowie der Chef der Installationsabteilung des städtischen Gaswerkes in Bern erstatteten Gutachten. Sie stellten als Ursache des Unfalls eine fehlerhafte Anlage der ganzen Badeeinrichtung, des Badezimmers und des Badeofens fest. Wie das Bundesgericht schon am 14. Mai 1910 erkannte, stellt ein Badezimmer mit Badeeinrichtung und Gasbadeofen ein Werk im Sinne von Art. 58 des Obligationenrechts dar, ohne Rücksicht auf die einzelnen Teile und ihr Verhältnis zueinander. Deshalb haftet weder der Installateur noch der Lieferant, sondern die Baugenossenschaft als Werkeigentümerin für den verursachten Schaden. Laut Gutachten hätte sich der Unfall nicht ereignet, wenn das Badzimmer um etwa 50 Prozent größer gewesen wäre, wenn es mit einer Ventilationseinrichtung und Zugunterbrechung ausgestattet gewesen wäre, womit

auch die Dampfdichte hätte heruntergesetzt werden können, schließlich, wenn der Kamin besser geschützt worden wäre.

Daß in Bern, wie die Beklagte einwendete, Hunderte von Badzimmern dieselbe Installation aufweisen, entlastet sie nicht. Denn nach der Bundesgerichtspraxis darf sich der Eigentümer einer fehlerhaften Anlage nicht auf eine Verkehrsübung berufen, hier um so weniger, als die Konstruktion so kleiner Badzimmer neu ist; der Richter darf sich von der vielleicht zahlreichen versuchsweisen Einführung von Neuheiten auf dem Gebiete des Bauwesens bei der Prüfung der Werkeigentümerhaftung nicht beeinflussen lassen. Auch die baupolizeiliche Genehmigung der Pläne entlastet die Baugenossenschaft nicht, da sie den Werkeigentümer nicht von der eigenen Pflicht enthebt, für eine tadellose Anlage und Unterhaltung seiner Gebäude zu sorgen.

(Aus dem Entscheid des Bundesgerichtes vom 10. März 1931 in BGE. 57, II., Nr. 16.)

## Die »Gleichschaltung« der deutschen Wohnungsunternehmen\*)

Preußischer Beauftragter  
für die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen

Das Preußische Staatsministerium hat durch Beschluß vom 6. Mai d. Js. den Vorsitzenden des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und -Gesellschaften, Geheimen Regierungsrat Dr. Glaß, beauftragt und ermächtigt, die zur Gleichschaltung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und der Revisionsverbände sowie zur Vereinheitlichung des baugenossenschaftlichen Verbandswesens erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere auch die notwendigen personellen Anordnungen zu treffen. Zu seinem Vertreter ist durch die gleiche Anordnung Herr Adolf Larsen-Schleumer, stellvertretender Kreisleiter der NSDAP., bestellt worden.

In Ausführung des Beschlusses des Staatsministeriums hat Herr Geheimer Regierungsrat Dr. Glaß die alleinige Geschäftsführung des Hauptverbandes Deutscher Baugenossenschaften und -Gesellschaften übernommen. Sein Vertreter ist Herr Adolf Larsen-Schleumer. Der bisherige Verbandsdirektor ist nicht mehr vertretungsberechtigt.

\*) Nach der »Zeitschrift für Wohnungswesen«.

### Gleichschaltung der Deutschen Bauvereinsbewegung

Der Gesamtvorstand des Hauptverbandes hat in seiner Sitzung am 24. April d. J. folgenden Beschluß gefaßt:

1. Die Revisionsverbände werden ersucht, die Benennung der zum Verwaltungsrat und Verbandstag des Hauptverbandes entsandten Mitglieder rückgängig zu machen und hinsichtlich ihrer eigenen Organe entsprechend zu verfahren.
2. Die Vorstände und Aufsichtsräte der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden ersucht, den Beschluß zu fassen, vor der nächsten Generalversammlung ihre Ämter zur Verfügung zu stellen und Neuwahlen vornehmen zu lassen.
3. Bei den Neuwahlen und Neubenennungen für die Verbands-, Genossenschafts- und Gesellschaftsorgane sind Persönlichkeiten zu bestellen, die nach ihren Kenntnissen und Erfahrungen geeignet erscheinen und auf dem Boden der nationalen Regierung stehen.
4. Die ehrenamtlichen Mitglieder des Gesamtvorstandes des Hauptverbandes mit Ausnahme des Vorsitzenden legen ihre Ämter nieder.
5. Die erforderlichen Neuwahlen und Neubenennungen sollen mit größtmöglicher Beschleunigung vorgenommen werden.