

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 50 (1975)

Heft: 9

Artikel: Haftpflichtversicherung : die Haftung des Gebäudeeigentümers

Autor: [s.n.]

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-104552>

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: 17.01.2026

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

Haftpflichtversicherung: Die Haftung des Gebäudeeigentümers

Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes hat den Schaden zu ersetzen, wenn dieser infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung entstanden ist. (Art. 58 OR)

Begriff des Werkes

Werke sind stabile mit der Erde direkt oder indirekt verbundene, künstlich hergestellte oder angeordnete Gegenstände. Werke sind: Gebäude, Straßen, Plätze, Wege, Trottoirs, Treppen und auch Zäune, Barrieren, Kandelaber, Bahnen usw. In der Folge soll jedoch nur von der durch das Wohnhauseigentum begründeten Haftpflicht die Rede sein.

Art. 58 OR geht sehr weit: Der Eigentümer eines Gebäudes hat den Schaden zu ersetzen, der infolge fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder durch mangelhaften Unterhalt entsteht.

Der Werkmangel

Ein Werkmangel liegt grundsätzlich dann vor, wenn das Gebäude nicht derart errichtet worden ist, dass es all seinen Benützern einen normalen, gefahrlosen Gebrauch gewährleistet. Dieses Erfordernis geht weit:

Es genügt nicht, dass das Werk auf übliche Art und Weise erstellt wurde. Seine Konstruktion muss das Vorhandensein von Gefahren für jede Benützungsart (als Privathaus oder als öffentliches Gebäude) unter Berücksichtigung aller lokalen Umstände (besonders auch der klimatischen Bedingungen) ausschliessen.

Die Rechtssprechung gibt uns gewisse Hinweise. Als Werkmangel werden beispielsweise genannt:

- Ungenügend beleuchtetes Treppenhaus in einem städtischen Wohnhaus.
- Treppe, deren Betonstufen von Eisen eingefasst sind, das der schnelleren Abnutzung des Betons wegen bereits über die Trittfläche hinausragt.
- Schlecht befestigter, gleitender Trepenteppich.
- Glitschige Wendeltreppe ohne Geländer.
- Gleitende Türvorlage beim Hauseingang.
- Zu tief über dem Trottoir hängende Ladenstore.

- Glitschiger Boden aus Inlaid und Marmor in einem öffentlichen Gebäude.
- Endlich soll noch folgender Extremfall aus dem Kanton Wallis erwähnt werden: WC in einer Holzhütte, dessen Boden nicht fest genug war, das Gewicht einer 90 kg schweren Benutzerin zu tragen...

Der mangelnde Unterhalt

Ein errichtetes Gebäude muss auch unterhalten werden. Eine Vernachlässigung dieser Pflicht kann die gleichen Folgen nach sich ziehen wie ein Werkmangel.

- Der in der Praxis wohl häufigste Fall ist die Vernachlässigung des Gebäudezuganges im Winter: Kein Bekämpfen des Glatteises mit Sand und Salz.
- Schäden können auch durch schlechten Unterhalt von Leitungen entstehen (Wasserschäden in Mietwohnungen); ebenso, wenn Ziegel eines schlecht unterhaltenen Daches beispielsweise auf parkierte Autos fallen.
- Die gerichtliche Beurteilung von durch sogenannten «Dachlawinen» verursachten Schäden fiel bis anhin eher milde aus: Gewisse Gerichte erklären den Hauseigentümer nur dann für haftbar, wenn kein übermäßig grosser Schneefall voranging und wenn die Bauart des Daches den klimatischen Verhältnissen nicht Rechnung trägt, indem beispielsweise keine Schneefänger vorhanden sind. Ein Werk kann nur dann als mangelhaft bezeichnet werden, wenn es in der Erfüllung seines Zweckes nicht genügend Sicherheit bietet. Da der Hauptzweck eines Daches nun aber das Decken des Hauses und nicht das Schützen vor Lawinen ist, darf man in der Regel keinen Werkmangel annehmen, wenn es «Dachlawinen» nicht verhindern kann. Dagegen kann man dem Eigentümer unter Umständen eine Vernachlässigung der Unterhaltpflicht vorwerfen, wenn er nach dem Schneefall keine Anordnungen trifft, das Dach vom Schnee zu befreien. Sind die Niederschläge jedoch übermäßig, kann man dem Eigentümer nicht zumuten, ständig auf dem Dache umherzuklettern, um die Schneemassen wegzuräumen.

- An den Eigentümer eines öffentlichen Gebäudes stellen die Gerichte noch höhere Anforderungen als an denje-

nigen eines Wohnhauses, da öffentliche Gebäude von Personen jeden Alters und jeder Art besucht werden. Der Zugang muss daher dermassen beschaffen sein, dass er, ohne besondere Aufmerksamkeit zu erheischen, von jedermann – auch von Greisen und Invaliden – benutzt werden kann.

- Auch in Miethäusern verpflichtet der rege Personenverkehr den Eigentümer, besondere Vorsichtsmassnahmen zu treffen, um Gefahren nach Möglichkeit auszuschalten.

Die Beweislast

Der Geschädigte hat sowohl den Schaden als auch den Werkmangel oder die Vernachlässigung der Unterhaltpflicht zu beweisen, doch ist die Rechtsprechung dem Geschädigten gegenüber in dieser Frage sehr grosszügig. Der Richter entscheidet oft einfach aufgrund von Indizien:

- Negatives Indiz: Wenn trotz längerem Gebrauch noch kein Unfall eingetreten ist, kann man die Existenz eines Mangels eher verneinen.
- Positives Indiz: Wenn es sich nicht um den ersten Unfall handelt, wird man dazu neigen, das Vorhandensein eines Mangels anzunehmen.

Die Verminderung der Haftpflicht

Liest man die obgenannten Beispiele, könnte man glauben, die Gerichte seien den Gebäudeeigentümern gegenüber unerbittlich und verurteilten sie sozusagen immer, wenn ein Unfall im Zusammenhang mit einem Gebäude vorliege. In Wirklichkeit jedoch ist die Rechtsprechung nicht so streng, so dass zahlreiche Möglichkeiten zu einer teilweisen oder gar vollständigen Entlastung des Eigentümers offen stehen.

a) Nicht jede Gefahrenquelle stellt einen Werkmangel dar. Eine etwas steile Treppe beispielsweise kann, auch wenn sie mit einem Geländer versehen ist, gefährlich sein, ohne dass der Eigentümer dadurch gezwungen wäre, im Hause einen Lift einzubauen.

b) Der Gebäudeeigentümer haftet nur für ungenügende Beleuchtung in den allgemein zugänglichen Räumlichkeiten, wie Eingangshalle, Treppenhaus, Korridor.

c) Handelt es sich nur um unbedeutende Mängel, müssen ihnen die Haus-

benutzer selber Rechnung tragen. Der Eigentümer hat kleinere Mängel, denen Dritte bei geringster Aufmerksamkeit ausweichen können, nicht zu beheben. Dies gilt beispielsweise für eine gewöhnliche durch Abnützung entstandene Bodenvertiefung in einem Privathaus oder für eine aus nur zwei Stufen bestehende geländerlose Treppe. Ebenso kann eine Treppe, deren Stufenoberflächen infolge Abnützung etwas uneben geworden sind, nicht als mangelhaft bezeichnet werden.

d) Eine Haftpflicht des Eigentümers tritt auch dann nicht ein, wenn die Kosten für die Behebung des als Schadensursache geltenden Mangels oder diejenigen für den Unterhalt in einem Missverhältnis zum Zweck des Gebäudes stehen. Massnahmen, deren Aufwand dem durch sie zu erreichenden Schutz des Publikums in keiner Weise mehr entsprechen, können vom Hauseigentümer nicht gefordert werden.

e) Vor allem darf der Eigentümer auch mit einem vernünftigen Verhalten des Dritten und einer, dem Durchschnitt aller Benutzer des Gebäudes entsprechenden Vorsicht rechnen. Er ist nicht gehalten, Mängel zu verbessern, die nur Personen, denen es an der elementarsten Vorsicht gebreicht, zum Verhängnis werden können. Dies gilt insbesondere für Treppen. Das Bundesgericht bemerkt dazu folgendes: «Es versteht sich von selbst, dass man sich vorsichtig verhalten muss, wenn man eine Treppe benutzt. Der Benutzer weiss aus Erfahrung, dass diese Werke sehr grosse Unterschiede aufweisen.» Der Eigentümer kann von den Benutzern eine um so grössere Vorsicht erwarten, je offensichtlicher die Mängel sind. Dies bedeutet zwar nicht, dass er von jeder Haftpflicht befreit wird, doch kann es zur Folge haben, dass das Selbstverschulden des Geschädigten eine Herabsetzung des Schadenersatzes bewirkt. So liegt beispielsweise ein Selbstverschulden desjenigen vor, der eine gefährliche Treppe hinuntersteigt, ohne sich am Geländer zu halten, obwohl er die Mängelhaftigkeit der Treppe seit neun Jahren kennt.

Die vollständige Befreiung des Eigentümers

Diese tritt in folgenden Fällen ein:

a) Wenn zwar ein leichter Werkmangel oder eine leichte Vernachlässigung des Unterhaltes vorliegt, den Geschädigten aber ein grosses Selbstverschulden trifft; wenn beispielsweise ein Betrunkener auf einer geländerlosen Treppe stürzt.

b) Wenn der Werkmangel durch grosses Verschulden eines Dritten entstanden ist.

c) Auch höhere Gewalt befreit den Eigentümer: beispielsweise ein Erdbeben, ein unvorhergesehener Erdrutsch, das Verschütten des Hauses durch eine Lawine.

Es muss jedoch festgehalten werden, dass nur von höherer Gewalt die Rede sein kann, wenn weder das Verhalten des Eigentümers noch dasjenige eines Dritten zum Entstehen des Schadens beigetragen haben; das Ereignis muss ausschliesslich naturbedingt sein.

Zitat des Monats

Wenn man nicht genau das tun kann, was man eigentlich möchte, muss man das Nächste Beste tun und daraus das Beste machen.

Harry S. Truman

Brief an «das wohnen»

«Das Wohnen», unsere Zeitschrift für Wohnungsbau durchzulesen, bereitet mir stets Genugtuung und Freude. Für mich ist dies eine lebenswichtige Notwendigkeit. Nicht nur der vielseitige und alles umfassende Textteil, auch der Inseratenteil enthält Wissenswertes, das jedem im Wohnungsbau und in der Verwaltung Tätigen – auch im Umgang mit anderen Genossenschaftern – sehr zustatten kommt.

Was beim «wohnen» ebenfalls lobenswert ist, ist die grafisch hervorragende Gestaltung des Text- und Bildteils.

Schon aus diesem Grunde freue ich mich auf das Erscheinen jeder neuen Nummer, wobei mir die jeweiligen Farbänderungen der Titelseite Freude bereiten.

A.Z., Z.

Tauschen Sie Ihre alte Waschmaschine ein! **WYSS** zahlt jetzt Höchstpreise.

Mit einer neuen Wyss-Mirella ist Ihr Waschmaschinen-Problem gelöst. Auf viele Jahre hin aus. Ersparen Sie sich also Ärger und weitere Umrübe.

Denn Wyss-Waschmaschinen sind zuverlässig und überdurchschnittlich langlebig. Problemlos in Bedienung und Unterhalt. Ein schweizer-

isches Qualitätsprodukt. Ausgereift durch jahrzehntelange Wyss-Erfahrung. Eintauschen hat sich noch nie so bezahlt gemacht. Rufen Sie uns bitte an.

Gebrüder Wyss, Waschmaschinenfabrik,
6233 Büron, Telefon 045 / 74 14 84



Prompter Service
in der ganzen
Schweiz.

