Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 58 (1983)

Heft: 3

Artikel: Werkhaftung

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-105227

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: 18.02.2026

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

Bauliche Mängel
und mangelhafter Unterhalt

Werkhaftung

Das Gesetz (Art. 58 OR) sieht eine Kausalhaftung vor, welcher der Werkeigentümer (der Gebäudeeigentümer) weder mit der Einrede seines Nichtverschuldens noch mit dem Hinweis auf das Fehlen eines Verschuldens seiner Hilfsperson entgehen kann.

Der Mangel

Der Umstand, dass ein Werk einem Dritten einen Schaden zufügt, zieht an sich allein keine Haftung des Eigentümers mit sich. Es bedarf noch der Schadenverursachung durch einen *Werkmangel* oder einen *mangelhaften Unterhalt.*

Ermessenskriterien

Da es sich um Kausalhaftung handelt, muss der Geschädigte nicht beweisen, dass der Mangel auf ein Verschulden des Eigentümers zurückzuführen ist. Umgekehrt kann sich letzterer auch nicht entlasten, indem er sein Nichtverschulden beweist. Auch das schuldlose Unwissen des Mangels befreit also den Eigentümer nicht.

Die Beurteilung, ob ein Mangel vorliegt, ist *konkret* vorzunehmen, das heisst nach der Bestimmung des Werks. Der Zustand eines Bodens wird zum Beispiel strenger beurteilt, wenn es sich um ein dem Publikum zugelassenes Gebäude handelt, als wenn es um ein privates Wohnhaus geht. Man kann sogar sagen: Je enger der Kreis der Benützer, um so mehr Aufmerksamkeit darf von diesen vorausgesetzt werden. Eine *Bestimmungsänderung* wird im Rahmen von Art. 58 OR und nicht aus dem Gesichtspunkt von Art. 41 OR beurteilt: Ein Werk kann also allein aus der Bestimmungsänderung mangelhaft werden.

Der Mangel wird im Hinblick auf die konkrete Gefahr, die er aufweist, beurteilt und nicht nach dem, was üblicherweise in solchen Fällen getan oder gar geduldet wird. Dasselbe gilt bezüglich allfälliger amtlicher Bewilligung oder behördlicher Duldung. Auch die Einhaltung baupolizeilicher Reglemente entlastet an sich noch nicht. Dagegen kann sich der Eigentümer auf eine allgemein angewendete Bauart berufen, um dem Vorwurf des mangelhaften Baus zu entgehen.

Der Werkeigentümer muss, im Rahmen des Möglichen, sein Werk den Fortschritten der Technik anpassen. Wenn er die technischen Berufsnormen verletzt – auch wenn diese nicht Gesetzeskraft besitzen – läuft er Gefahr, haftbar erklärt zu werden. Dasselbe gilt oft auch, wenn ein Werk den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht, obgleich das Nichteinhalten von gewissen polizeilichen Bestimmungen nicht automatisch einen Werkmangel bedeuten.

Grenzen

Nicht jeder Mangel führt zur zwangsläufigen Haftung des Werkeigentümers.

Man muss den finanziellen Mitteln des Werkeigentümers Rechnung tragen. Die Rechtsprechung hat eine *Verhältnismässigkeitsregel* entwickelt, welche die Höhe der für die Mangelbehebung zu investierenden Mittel mit der Bedeutung dieses Mangels vergleicht. Diese Regel, welche eine nicht unbedeutende Rolle bezüglich des Strassenunterhalts spielt, wurde in einem bescheideneren Rahmen bisweilen auch auf den Unterhalt anderer Werke ausgedehnt, insbesondere alter Gebäude.

Der Werkeigentümer ist nicht haftbar, wenn die Unvollkommenheit des Werks für jedermann klar erkennbar ist. Nicht jede Gefahrenquelle ist schon ein Mangel. Ein Gebäude soll nicht Vollkommenheit erreichen müssen. Unbedeutende Mängel ziehen nicht zwangsläufig eine Haftung des Eigentümers nach sich. Dieser darf mit einem vernünftigen, ja sogar einem vorsichtigen Verhalten der Benützer rechnen. Wie es das Bundesgericht einmal treffend gesagt hat: «Die heutige Tendenz geht dahin, dass man wahrhaftig nach einem Unfall immer einen Haftpflichtigen suchen will. Doch wurde Art. 58 OR nicht eingeführt, um jedermann vor gewöhnlichen und normalen Gefahren des Lebens zu schützen». Im übrigen muss der Eigentümer nur mit wahrscheinlichen Gefahren rechnen.

So gelten folgende Umstände *nicht* als «Mängel» im Sinn von Art. 58 OR:

- das Fehlen einer Abschrankung bei einem um 90 cm erhöhten Platz;
- die schlechte Disposition einer Eingangstüre und einer Kellertreppe;
- der Niveauunterschied von 2 bis 3 mm im Boden einer Wohnung;
- das frühzeitige Aufhören eines Treppengeländers in einem Privathaus;
- die schwache Beleuchtung in einem alten Hausflur.

Um zu entscheiden, ob ein Mangel vorliegt, spielt das Ermessen eine bedeutende Rolle. Drei Überlegungen treten oft in den Entscheiden auf:

- der Umstand, dass bereits frühere Unfälle am gleichen Ort passiert sind. Solche Vorfälle können vielleicht als Indiz eines Mangels gelten. Umgekehrt leitet man aus der Tatsache, dass zuvor noch nie ein Unfall passierte, als Indiz ab, es liege ein mängelfreies Werk vor;
- der Umstand, dass der behauptete Mangel nach dem Unfall korrigiert wurde. Eine solche nachträgliche Verbesserung bedeutet nicht unbedingt ein Indiz eines Mangels. Man kann sie gewiss in diesem Sinn auslegen; dennoch stellt der Richter oft fest, dass man das vorsichtige Verhalten des Eigentümers, welcher dafür sorgt, dass sich keine weiteren Unfälle ereignen, nicht zu seinen Ungunsten interpretieren darf;
- der Umstand, dass sich nie jemand über den Zustand des Werkes beklagt hatte. Dies wurde bisweilen auch als Indiz für die Mängelfreiheit herangezogen.

Art. 58 OR bezieht sich auf den Schaden, welcher nach dem Endzustand des Werkes verursacht wird. Befindet sich das Werk noch *im Bau* (oder im Abbruch), das heisst, ist es seinem bestimmungsgemässen Gebrauch noch nicht übergeben (oder bereits zurückgezogen) worden, so ist Art. 58 OR nicht anwendbar. Dasselbe gilt, wenn das Werk vorübergehend wegen Reparatur- oder Bauarbeiten seiner Bestimmung entzogen wird.

Wenn aber trotz der vorübergehenden Mangelhaftigkeit das Werk weiterhin dem normalen Gebrauch überlassen wird, dann bleibt Art. 58 OR anwendbar.

Der Eigentümer darf mit einem normalen Gebrauch des Werkes rechnen.

Fehlerhafte Anlage

Der Werkeigentümer muss die Fortschritte der Technik berücksichtigen. Ein am Tag der Fertigstellung mangelfreies Werk kann in einem späteren Zeitpunkt als mangelhaft gelten. Dennoch kann nicht immer der letzte Stand der technischen Perfektion verlangt werden. So muss sich zum Beispiel der Benützer eines alten Hauses mit engeren Treppen begnügen als derjenige eines modernen Hauses.

Der Begriff «Werkmangel» muss in seinem weitesten Sinn verstanden werden. Beispiele:

Auswindmaschine:
- Fehlen des Deckels.

Balkon, Gebäude:
- Ungenügende Festigkeit.

Bodenplatte:
- Ungenügende Tragfähigkeit.

Dach:
- Fehlen von Schneefängen. Allerdings haben Schneefänge nicht den Zweck, den Sturz eines Dackdeckers zu verhindern.
- Wenn das Dach gleichzeitig für das Aufhängen von Wäsche dient, muss es entsprechend höhere Tragfähigkeit ausweisen, um auch das Gewicht von Menschen tragen zu können.

Garten:
- Eibenhag, welcher für Pferde giftig ist.

Gebäude:
- Schlechte Fundamente.
- Ungenügende Beleuchtung.

Gerüst:
- Falsche Dimensionierung.

Maschinen:
- Ungenügender Schutz.

Ofen:
- Schlechte Belüftung.
- Ungenügende Isolation.

Schwelle:
- Ungleiche Höhe.

Sonnenstoren:
- Kann zu tief auf das Trottoir hinuntergespannt werden.

Tanksäule:
- Mangelhafter Benzinauslauf.

Treppe:
- Fehlen einer Absperrung.
- Fehlen eines Handlaufs (bedeutet jedoch nicht immer einen Werkmangel).
- Schlecht konzipierter Handlauf.
- Ungenügende Beleuchtung.

Wasserfläche (Bach, Teich, Grube):
- Fehlen einer Abschrankung.
- Kann überlaufen.

Mangelhafter Unterhalt

Geht es um den regelmässigen Unterhalt, welcher durch die normale Benützung des Werkes bedingt ist, so ist die Beurteilung der Frage, ob dieser Unterhalt mangelhaft sei, relativ einfach. So zum Beispiel, wenn ein Boden zu stark gewachst wurde, eine Leitung verrostet ist, ein Holzmast morsch ist.

Wie der Begriff «Werkmangel» ist auch derjenige des «mangelhaften Unterhalts» im weiteren Sinn zu verstehen. Beispiele:

Baracke:
- Zugang für Kinder möglich.

Boden:
- Herumliegende Bretter.
- Lockere Bretter.
- Glitschig.

Dach:
- Undicht.
- Mangelhaftes Dachgerüst.

Dampfkessel:
- Defektes Sicherheitsventil.

Fussweg:
- Ungenügende Abschrankung.

Gebäude:
- Türe, welche schlecht schliesst.

Kanalisation:
- Verstopfter Ablauf.
- Korrosion.

Lift:
- Sicherheiten, welche ungenügend geworden sind.

Treppe:
- Abgenützte Stufen.
- Ungenügende Reinigung.

Wasserhahn:
- Offen gelassen.
- Undichtheit.

Entlastung des Werkeigentümers

Der Werkeigentümer haftet grundsätzlich für den Werkmangel oder für den mangelhaften Unterhalt. Er kann sich weder mit dem Nachweis seiner Nichtschuld, noch mit dem Hinweis auf alle getroffenen Vorsichtsmassnahmen entlasten.

Dritter als Hilfsperson

Hilfsperson des Werkeigentümers: Wenn der Dritte Hilfsperson des Werkeigentümers ist, so kann sein Verschulden letzteren nicht befreien, denn dieses Verschulden ist die Ursache des Mangels selbst. *So haftet der Eigentümer* für das *Verschulden seines Arbeiters* (bisweilen im weitesten Sinn) oder, allgemeiner gesagt, für jede seiner Hilfspersonen: Architekt, Unternehmer, Hersteller beim Erstellen des Werks, *Hauswart,* Aufseher, Reinigungsarbeiter anlässlich des Unterhaltes.

GZB – die sympathische Bank

191/83

Bauherren gesucht. Wir haben Bauherren weit mehr zu bieten als Geld für Land und Bau. Wir wissen, dass Ihr Projekt für Sie vielleicht das erste ist, sicher aber das wichtigste. Auf Ihre 1000 Fragen rund um ein Haus sind wir gespannt. Stellen Sie den Fachmann von der GZB auf die Probe.

GZB

Genossenschaftliche Zentralbank Aktiengesellschaft