

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 58 (1983)

**Heft:** 3

**Artikel:** Die Haftung des Hauseigentümers beziehungsweise des haupt- oder nebenamtlichen Hauswartes in Ausübung seiner Tätigkeit

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105228>

#### 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:** 06.01.2026

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

## **Die Haftung des Hauseigentümers beziehungsweise des haupt- oder nebenamtlichen Hauswartes in Ausübung seiner Tätigkeit**

Artikel 58 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) lautet:

*«Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen.*

*Vorbehalten bleibt ihm der Rückgriff auf andere, die ihm hiefür verantwortlich sind.»*

### **Die Haushaftpflichtversicherung**

Wie schützt sich der Eigentümer eines Gebäudes (oder eines anderen Werkes) vor Schadenersatzansprüchen, die an ihn aufgrund dieses Artikels gestellt werden?

Hiefür existiert die sogenannte Haushaftpflichtversicherung, welche Versicherungsart von den meisten in der Schweiz tätigen Versicherungsgesellschaften betrieben wird.

Durch diese Versicherung gilt nicht nur der Gebäudeeigentümer als versicherte Person, sondern auch die *übrigen Arbeitnehmer oder Hilfspersonen*, die mit irgendwelchen Verrichtungen im Zusammenhang mit den versicherten Gebäuden, Anlagen oder Grundstücken beauftragt werden, also auch der haupt- oder nebenamtliche Hauswart.

### **Wofür kann ein Hauswart (oder Gebäudeeigentümer) zum Beispiel haftbar gemacht werden?**

Das Pflichtenheft des Hauswartes umfasst unter anderem zum Beispiel das Leeren der Heizkörper zu Beginn oder am Ende der kälteren Jahreszeit. Dabei unterläuft dem Hauswart das Missgeschick, dass das Ventil bricht. Die Folge davon – Wasser strömt aus, beschädigt Teppiche und übriges Mobiliar des Mieters derjenigen Wohnung, in welcher der Heizkörper hätte entleert werden sollen, auch das Mobiliar des darunterwohnenden Mieters wurde in Mitleidenschaft gezogen. Selbstverständlich entstand auch ein Gebäudeschaden, nämlich an den Bodenbelägen, Decken oder Wänden. Eventuell wird sogar die ganze oder ein Teil der Wohnung für eine gewisse Zeit unbewohnbar, so dass der Mieter nur zur Bezahlung eines reduzierten Mietzinses bereit ist.

Den Ersatz oder die Reparatur des beschädigten Mobiliars (also die Sachschä-

den) hat die Haushaftpflichtversicherung des Gebäudeeigentümers zu übernehmen. Allerdings wird bei gänzlichem Verlust einzelner Stücke nur der Zeitwert vergütet, das heisst der Wert, den die beschädigte Sache vor dem Ereignis hatte. Ein allfälliger Gebäudeschaden gilt als Eigenschaden und wird von der Haftpflichtversicherung nicht übernommen. Hier hilft lediglich eine Wasserversicherung des Gebäudes selbst. Allfällige Mindereinnahmen von Mietzinsen, die zurückzuführen sind auf eine ganze oder teilweise Unbenützbarkeit der Wohnung, gelten ebenfalls als Eigenschaden (Geschädigter ist der Hauseigentümer) und werden von der Haftpflichtversicherung nicht vergütet. Hiefür tritt allenfalls die Deckung des Mietzinsausfall im Rahmen der Gebäudewasserversicherung ein.

Befindet sich aber im selben Gebäude zum Beispiel ein Coiffeursalon, der durch den geschilderten Schadenfall während einer gewissen Zeit nicht oder nur teilweise benutzt werden kann, entsteht noch ein Verdienstausfall, das heisst ein Vermögensschaden. In diesem Falle hat die Haushaftpflichtversicherung dafür einzutreten.

Ein weiteres Beispiel: Der Hauswart verrichtet Malerarbeiten an einem Rolladen. Zu diesem Zwecke wird eine Leiter in der Nähe des Hauseinganges postiert. Im Moment, als sich eine Person dem Eingang nähert, fällt aus Versehen der Farbkessel zu Boden und beschmiert die Kleider der erwähnten Person. Der Hauseigentümer beziehungsweise die von ihm beauftragte Hilfsperson hat sich haftbar gemacht, die Haushaftpflichtversicherung strebt die Vergütung der beschädigten Sache an.

In den kalten Wintermonaten ist auch die Glatteisbildung vor dem Hauseingang möglich. Der Hauswart hat die Aufgabe, dies zu verhindern oder das Glatteis zu entfernen, ansonsten ihm beziehungsweise dem Hauseigentümer mangelhafter Unterhalt vorgeworfen werden kann. Tut er dies nicht, und erleidet zufolge Ausrutschen eine Person Verletzungen, ist der Hauseigentümer haftbar, und seine Versicherung muss sich damit befassen.

Es können aber auch Beschädigungen entstehen, bei denen sich der Hauswart gegenüber dem Hauseigentümer haftbar macht. Zum Beispiel dann, wenn der

Hauswart mit einem Gartentraktor den Rasen mäht und dabei Traktor und Tepichstange beschädigt. Beides ist Eigentum des Hauseigentümers, das heisst, er hat einen Eigenschaden erlitten, weil der Hauswart mit ihm in einem Arbeitsverhältnis steht. In diesem Falle verhält es sich normalerweise so, dass der Hauseigentümer auf eine Wiedergutmachung verzichtet, es sei denn, der Anstellungsvertrag regle etwas anderes.

Die Privathaftpflichtversicherung eines haupt- wie auch nebenamtlichen Abwartes schliesst solche Schäden aus, weil der Abwart in einem vertraglichen Verhältnis zum Eigentümer steht. Dies, obwohl in jüngster Zeit die meisten Gesellschaften Schäden, die sich in Ausübung einer nebenamtlichen oder nebenberuflichen Tätigkeit ereignen, decken.

Aus diesen Ausführungen ist ersichtlich, dass sowohl der Hauseigentümer wie auch der haupt- und nebenamtliche Hauswart in gleichem Rahmen haften und durch dieselbe Haushaftpflichtversicherung gesichert sind. Diese Versicherungen sehen in der Regel eine Versicherungssummandeckung von Fr. 1'000'000.– vor. Weitere Einzelheiten sind im Arbeitsvertrag zwischen dem Hauseigentümer und seinen Angestellten, also Hauswarten, geregelt.

Über weitere Details gibt Ihnen U.D. Jud, Coop Lebensversicherungs-Genossenschaft in Basel, 061/233300, gerne Auskunft.



**Wir fabrizieren und  
besorgen den fachgerechten  
Einbau aller Fensterarten.**

**FENSTERFABRIK ALBISRIEDEN AG**  
FELLENBERGWEG 15, 8047 ZÜRICH  
TELEFON 01/52 11 45