

**Zeitschrift:** Wohnen

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

**Band:** 59 (1984)

**Heft:** 3

**Artikel:** Der Hauseigentümer haftet auch ohne Verschulden

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

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-105280>

#### 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:** 28.12.2025

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

Ohne eine grundsätzliche Änderung der bestehenden Normenverordnung auf die

Artikel 58 des schweizerischen Obligationenrechts (OR) ist der wichtigste Haftpflichtartikel im Zusammenhang mit Schäden, die ein Gebäude verursacht. Er umschreibt die Haftung wie folgt: «Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines andern Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen.» Die «Versicherungs-Information» weist darauf hin, dass es sich bei dieser Bestimmung um eine sogenannte milde Kausalhaftung handelt, wonach der Hauseigentümer auch dann haftbar werden kann, wenn ihn kein Verschulden trifft. Nach Meinung des Gesetzes muss der Eigentümer, der die Vorteile eines Werkes geniesst, also schlechthin für jeden Schaden haften, der wegen eines Werkmangels entsteht.

### Je nach Fall Werkmangel oder nicht

Als Werk im Sinne dieser Haftungsbestimmung gilt eine vom Menschen gestaltete, mit dem Erdboden verbundene Sache. Also nicht nur das eigentliche Haus, sondern zum Beispiel auch die Fahnenstange, der geteerte Vorplatz und das Schwimmbassin fallen unter diesen Begriff. Als Werkeigentümer dieser Anlagen gilt die im Grundbuch eingetragene Person; an sie kann sich ein Geschädigter im Schadenfall wenden. Die Begriffe «fehlerhafte Anlage» und «mangelhafter Unterhalt» werden normalerweise mit dem Ausdruck «Werkmangel» zusammengefasst. Ob ein solcher vorliegt, muss jeweils aufgrund der Verhältnisse des Einzelfalles beurteilt werden.

### Beispiel: Schlechte Beleuchtung führt zu Haftung

So gilt zum Beispiel das Fehlen eines Geländers im Treppenhaus eindeutig als Werkmangel, ebenso eine ungenügende Beleuchtung. Wer defekte Glühbirnen an einem stark begangenen Ort nicht ersetzt, verursacht einen Werkmangel im Sinne des Gesetzes. Auch eine schmutzige, glitschige Treppe und ein im Winter ungenügend gesalzener Vorplatz können zur Schadenersatzpflicht für den Hauseigentümer führen. Dabei spielt es keine Rolle, ob den Werkeigentümer ein grösseres oder kleineres Verschulden trifft; der mangelhafte Unterhalt als solcher löst die Haftung in vollem Umfange

aus. Allerdings kann der Haftpflichtige die Schadenersatzforderung eines Geschädigten an seine Haftpflichtversicherung weiterleiten.

### Auch Stockwerkeigentümer haften

Für Mehrfamilienhäuser bestehen normalerweise sogenannte Haus-Haftpflichtversicherungen. Nebst dem eigentlichen Wohngebäude umfassen diese den zum Haus gehörenden Umschwung, wie Rasenfläche, Schwimmbassin, Kinderspielplatz, Autogaragen und Heizöltankanlage. Auch die Haft-

pflicht einer Stockwerkeigentümerge meinschaft wird durch eine solche Versicherung abgedeckt. Die Haftungsfestlegung wird hier jeweils dadurch erschwert, dass festgehalten werden muss, ob der Schaden auf einen dem einzelnen Stockwerkeigentümer zum Sonderrecht zugeschiedenen oder auf einen der gesamten Stockwerkeigentümerschaft gehörenden Gebäudeteil zurückzuführen ist. Auch wird zwischen Schäden im Innen- (Schäden untereinander) und Außenverhältnis (Schäden gegenüber Dritten, zum Beispiel dem Briefträger) unterschieden.

## Fragen Sie – wir antworten gern

### Haftpflicht bei nebenamtlicher Hauswartung

*«In Ihrer Zeitschrift haben Sie vor einiger Zeit über die Haushaftpflichtversicherung berichtet. In diesem Artikel haben Sie die Haftung der Hauseigentümer bzw. der haupt- oder nebenamtlichen Hauswarte angesprochen.*

*Wie verhält es sich nun aber mit der Haftpflicht für Parterre-Mieter, welche für die Räumung des Zugangs und Vorplatzes bei Schnee und Glatteis verantwortlich sind, wenn eine Person verunfällt, zum Beispiel wenn die Räumung zu spät oder etwas mangelhaft ausgeführt wurde? Kann in einem solchen Falle der Parterre-Mieter gemäss OR haftbar gemacht werden? Weder im Mietvertrag noch in der Hausordnung ist in dieser Beziehung ein Hinweis.»*

E.R., Z.

Sofern der Parterre-Mieter einen offiziellen Auftrag des Hauseigentümers erhalten hat, dass er für diese Unterhaltsarbeiten verantwortlich zeichnet, so haftet der Hauseigentümer nach OR für Schäden, die sich zufolge des mangelhaften Zustandes des Zuganges bzw. des Vorplatzes ereignen. Das heisst hierfür tritt die Haushaftpflichtversicherung des Hauseigentümers ein.

Der entsprechende Artikel der allgemeinen Versicherungsbedingun-

gen zur Haushaftpflichtversicherung lautet:

*«Versichert ist die Haftpflicht der Arbeitnehmer und übrigen Hilfsper sonen des Versicherungsnehmers (mit Ausnahme von selbständigen Unternehmern und Berufsleuten, deren sich der Versicherungsnehmer bedient) aus ihren Verrichtungen im Zusammenhang mit den versicherten Gebäuden, Grundstücken und Anlagen. Ausgeschlossen bleiben jedoch Regress- und Ausgleichsansprüche Dritter für Leistungen, die sie den Geschädigten ausgerichtet haben.»*

In erster Linie ist also immer der **Hauseigentümer** mit seiner Versicherung haftbar.

**Ausserdem** hätte der Parterre-Mieter auch Versicherungsschutz, sofern er keine vertraglichen Abmachungen mit dem Hauseigentümer hat, da heute die meisten Gesellschaften eine nebenamtliche Tätigkeit durch die Privathaftpflicht decken. Für Schäden, die der Hauseigentümer hingenommen erleidet, besteht weder durch die Haushaftpflicht- noch durch eine Privathaftpflichtversicherung Versicherungsschutz.

Selbstverständlich muss der Tatbestand der Haftung vorhanden sein. Wenn zum Beispiel Glatteis von einer Minute zur anderen entsteht, kommt es auf die zumutbare Frist bis zur Be seitigung an.

V.D. Jud