Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 80 (2005)
Heft: 5

Artikel: Nichtwissen schützt vor Haftung nicht
Autor: Hess-Odoni, Urs
DOI: https://doi.org/10.5169/seals-107377

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: 02.10.2025

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

Bei Sicherheitsmängeln an Bauten und Anlagen müssen die Eigentümer aktiv werden

Nichtwissen schützt vor Haftung nicht

Weisen Bauten gefährliche Mängel auf oder entsprechen sie nicht den geltenden Sicherheitsanforderungen, nimmt die Werkeigentümerhaftung den Eigentümer in die Pflicht. Er unterliegt einer Prüf- und Abklärungspflicht und muss – etwa bei fehlender Erdbebensicherheit – seine Bauten und Anlagen nachrüsten.

Illustration: Jürg Steiner

Von Urs Hess-Odoni ■ Was hat ein Grundeigentümer vorzukehren, wenn er – zum Beispiel aufgrund des Berichts einer Sicherheitsüberprüfung – erkennt, dass seine Bauten oder Anlagen Sicherheitsmängel aufweisen und jedenfalls nicht mehr den heute vorgeschriebenen Standards entsprechen? Was ist vorzukehren, wenn Naturgefahren (Steinschlag, Erdrutsche und Murgänge, Lawinen usw.) seine Bauten oder Anlagen bedrohen? Welche Zeit steht dem Eigentümer für die notwendigen Sicherungs- und Sanierungsmassnahmen zur Verfügung? Unter welchen Bedingungen macht er sich strafbar und wird haftpflichtig?

Auf all diese Fragen gibt das Gesetz keine klaren Antworten, weil es keine explizite Regelung enthält. Die Antworten müssen im konkreten Einzelfall aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen abgeleitet werden. Das so genannte Legal Risk Management verlangt eine anspruchsvolle rechtliche Beurteilung durch einen mit den Themen Sicherheit, Naturgefahren und Haftpflicht vertrauten Juristen.

Werkeigentümerhaftung nach art. 58 OR.

Entspricht eine Baute oder Anlage nicht den Sicherheitsanforderungen, richtet sich die Haftung des Grundeigentümers vorab nach der Werkeigentümerhaftung (Art. 58 OR). Fehlt die statische Sicherheit oder die Erdbebensicherheit einer Baute, liegt eine «fehlerhafte Anlage oder Herstellung» vor. Es kommt – auch ohne jedes Verschulden des Eigentümers – die Werkeigentümerhaftung zum Tragen. Diese knüpft allein bei der objektiven Tatsache der ungenügenden Sicherheit an. Es spielt keine Rolle, ob der Grundeigentümer diese Schwachstelle seiner Bauten und Anlagen kennt oder nicht.

Dabei ist die Beurteilung vom Gericht «ex post» vorzunehmen. Dies bedeutet, dass der ▶

Richter die Sicherheitsanforderungen im Nachhinein – nach einem Schadenereignis und in Kenntnis des Falles – prüft, wobei das Gericht die neuesten Normen anwendet. Massgebend sind also die heutigen Vorschriften und Normen über die Statik und über die Erdbebensicherheit. Dies gilt auch dann, wenn diese Normen im Erstellungszeitpunkt noch nicht existierten.

Prüf- und Abklärungspflicht. Für den Eigentümer einer Baute oder Anlage besteht daher die Pflicht zur periodischen Sicherheitsprüfung. Für diese anspruchsvollen Abklärungen sind erfahrene und qualifizierte technische Fachleute (Ingenieure) zu beauftragen. Ob ein solcher Prüfvertrag ein Auftrag (Art. 394 ff. OR) oder ein Werkvertrag (Art. 363 ff. OR) ist, beantwortet die schwankende schweizerische Rechtspraxis nicht klar. Diese grosse Rechtsunsicherheit bewirkt einen erheblichen Regelungsbedarf.
Zwar kann der Vertrag formlos abgeschlossen werden. Es ist aber eine klare schriftliche Formulierung zu empfehlen, die alle relevanten Fragen klar beantwortet. (Was soll die Sicherheitsüberprüfung umfassen? Welches sind die Aufgaben des Prüfers? Wie genau ist die Prüfung durchzuführen? Welche Unterlagen stehen dem Prüfer zur Verfügung? Welche Abklärungen und Untersuchungen muss er durchführen?) Dabei kann für solche Aufträge nicht auf vorformulierte Vertragstexte zurückgegriffen werden, denn diese Standardverträge sind nicht auf diese Fälle zugeschnitten.

Pflicht zur Nachrüstung innert angemessener Frist. Das Gesetz verlangt klar ein Nachrüsten von Bauten und Anlagen, die nicht über die heute geforderte statische Sicherheit verfügen und nicht erdbebensicher sind. Das Gesetz verlangt jedoch nicht, dass ein Werk (Gebäude, Anlage) jederzeit auf dem neuesten Stand ist. Es lässt vielmehr angemessene, vernünftige Reaktionsfristen zu: «Das Werk muss laufend der Entwicklung, den neuen Möglichkeiten und den neuen Anschauungen angepasst werden. Diese Anpassung kann aber natürlich nicht stufenlos vorgenommen werden. Sie ist in vernünftigen Etappen vorzunehmen. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn eine grundsätzlich nachgerüstete Anlage etwas hinter den allerneuesten technischen Möglichkeiten zurückbleibt.»
Zudem gestattet das Gesetz auch Wirtschaftlichkeitsüberlegungen, indem die zu treffenden Massnahmen in einem sinnvollen und angemessenen Verhältnis zum Sicherheitsnutzen stehen müssen. Bei der statischen Sicherheit und bei der Erdbebensicherheit ist aber ein strenger Massstab anzuwenden. Ein Verzicht auf eine Erdbebenertüchtigung oder eine statische Sanierung lässt sich kaum je mit wirtschaftlichen, finanziellen Aspekten begründen. Folgt man der herrschenden Lehre und Rechtssprechung (BGE 102 II 343, 102 II 343 und 126 III 116), ergeben sich für einen Grundeigentümer folgende klare Aussagen:

- Die statisch nicht sicheren oder nicht erdbebensicheren Bauten müssen juristisch zwingend auf den heutigen Stand nachgerüstet werden.
- Gegen drohende Naturgefahren müssen die tauglichen Schutzmassnahmen ergriffen werden.
- Es steht dafür eine vernünftige Reaktions- und Organisationszeit zur Verfügung.
- Die Eigentümer und Organe handeln gesetzeskonform, wenn sie nach dem Vorliegen der Abklärungen sofort eine Nachrüstung und Ertüchtigung bzw. Schutzmassnahmen planen und ohne unnötigen Verzug an die Hand nehmen und durchziehen. Allerdings dürfen Fragen der Finanzierbarkeit nur eine untergeordnete Rolle spielen.
- Es sind keine überstürzten Aktionen (einschneidende Sofortmassnahmen) notwendig, solange – aufgrund von seriösen Abklärungen qualifizierter Fachleute – nicht eine wirklich akute und unmittelbare Gefahr droht.

Allgemeine Verschuldenshaftung. Neben der verschuldensunabhängigen Werkeigentümerhaftung kommt auch die normale Verschuldenshaftung von Art. 41 ff. OR zum Tragen, sofern dem Grundeigentümer (oder den Organen einer juristischen Person) eine schuldhafte Handlung vorgeworfen werden kann. Die Han dlung, die eine Haftung nach Art. 41 ff. OR begründet, kann in einem Tun (aktiven Handeln) oder in einer Unterlassung (Passivität trotz Handlungspflicht) bestehen. Die Unterlassung begründet eine Haftung nur, wenn eine Handlungspflicht bestand, die sich aus einer so genannten Garantenstellung ergibt.
Der Eigentümer eines Wohn- oder Geschäftshauses, aber auch der Eigentümer aller anderen Bauten oder Anlagen, die von Menschen benutzt werden, hat eine Handlungspflicht, wenn er statische Mängel, eine fehlende Erdbebensicherheit oder die Gefährdung durch Naturgefahren feststellt. Diese Garantenstellung ergibt sich aus allgemeinen Rechtsgrundsätzen (Prinzip von Treu und Glauben) und aus dem Mietvertragsrecht. Das Nichtstun des Eigentümers kann somit zur Verschuldenshaftung nach Art. 41 ff. OR führen. Zur Vermeidung dieser Haftung nach Art. 41 ff. OR sind die gleichen Schritte und Massnahmen notwendig, wie sie oben zur Vermeidung der Werkeigentümerhaftung dargelegt worden sind.

Vertragliche Haftung. Oft sind die unsicheren Bauten und Anlagen Mietobjekte. Damit stellt sich auch die Frage der Vertragshaftung im Sinne von Art. 253 ff. OR (Mietvertragsrecht) bzw. Art. 97 ff. OR (allgemeines Recht der Vertragshaftung). Die fehlende statische Sicherheit oder die fehlende Erdbebensicherheit eines Gebäudes stellt einen Mangel im Rechtssinne dar (Abweichung des Ist-Zustandes vom vertraglichen Soll-Zustand). Der Mieter kann zunächst – sofern er vom Fehlen der Sicherheit weiss – die vertraglichen Mängelhaftungsrechte von Art. 259b ff. OR geltend machen. Der Mieter kann also einen Teil des Mietzinses gerichtlich hinterlegen, bis der Mangel behoben ist. Ferner kann er eine Mietzinsreduktion geltend machen.
Sollte ein Mieter wegen dieses Mangels einen Schaden erleiden (z.B. Körperverletzung, Tötung), so stehen neben den ausservertraglichen Haftpflichtansprüchen von Art. 58 und 41 ff. OR auch vertragliche Haftpflichtansprüche zur Verfügung. Beide können kumulativ angewandt werden. Dabei legt die Bestimmung von Art. 259b OR ausdrücklich fest, dass der Vermieter eine angemessene Frist hat, um den Mangel zu beheben. Je komplexer und aufwändiger die Mangelbehebung ist, desto länger muss die Frist sein. Die gesetzliche Bestimmung setzt aber voraus, dass der Vermieter die Mängelbehebung sofort in die Wege leitet. Die Handlungsfrist ist angemessen, wenn der Vermieter alles tut, was in seiner Macht steht, um den Mangel zu beseitigen.

Strafrechtliche Sanktionen. Werden Menschen getötet oder verletzt, so stellt sich auch die Frage der strafrechtlichen Ver-

antwortung. Heute (bis der neue allgemeine Teil des Strafgesetzbuches in Kraft tritt) können nur natürliche Personen strafrechtlich belangt werden. Später wird dann subsidiär auch noch eine direkte strafrechtliche Haftung von juristischen Personen möglich sein. Es geht vor allem um die Tatbestände der fahrlässigen Tötung (Art. 117 StGB), der fahrlässigen Körperverletzung (Art. 125 StGB), der fahrlässigen Verursachung eines Einsturzes (Art. 227 StGB) und der Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde (Art. 229 StGB). Auch diese Tatbestände können durch Unterlassung erfüllt werden. Würde ein Grundeigentümer trotz Kenntnis der fehlenden Sicherheit oder trotz einer drohenden Naturgefahr nicht handeln, so könnten strafrechtliche Sanktionen eintreten.

Diese würden dann – wie bereits erwähnt – auch eine privatrechtliche Haftung im Sinne von Art. 41 ff. OR begründen. Es kann auf das oben Gesagte verwiesen werden. Auch bei der strafrechtlichen Beurteilung kann davon ausgegangen werden, dass eben eine komplexe Massnahme wie eine statische Sanierung, eine Erdbebenertüchtigung eines Gebäudes oder der Schutz vor Natur-gefahren einen Planungs- und Ausführungsaufwand und entsprechende Zeit beansprucht. Dementsprechend kann keine Blitzaktion verlangt werden, es sei denn, es würde nicht nur eine grundsätzliche, sondern eine wirklich unmittelbare und akute Gefahr bestehen. Umgekehrt verlangt der Strafrichter natürlich ein lückenloses, konsequentes Vorgehen zur Gefahrabwehr.

Graphic Work

Multimarkenkompetenz

Zugegeben. Wir sind nur die zweitgrösste Aufzugsorganisation der Schweiz.

Für den Unterhalt und die Modernisierung verschiedenster Liftfabrikate sind wir aber die unangefochtene Nummer 1.

Sprechen Sie mit uns.

AS Aufzüge

www.lift.ch

Bern • Brig • St.Gallen • Wettswil • Lausanne • Genève • Mezzovico