

# Risiken bei der Werkeigentümerhaftung minimieren

**Eine tadellos unterhaltene Liegenschaft führt neben einem sauberen Erscheinungsbild auch eine Minimierung der Haftungsrisiken mit sich. Nach Art. 58 OR haftet der Eigentümer eines Werks für den Schaden, der eine Drittperson infolge von Mängeln erleidet. Die Werkeigentümerhaftung stellt eine sogenannte Kausalhaftung dar, da der Eigentümer unabhängig von seinem eigenen Verschulden für den Schaden eintreten muss. Handelt es sich bei einer Liegenschaft um eine Stockwerkeigentümergeinschaft, ist besondere Sorgfalt geboten, da jeder Miteigentümer im Schadenfall für den anderen solidarisch haftet.**

Als Werke gelten nicht nur Häuser an sich, sondern auch Zugangswege, Treppen, Spielplätze etc. Ein Werk gilt als mangelhaft, wenn es fehlerhaft angelegt oder ungenügend unterhalten ist und so beim bestimmungsgemässen Gebrauch nicht genügende Sicherheit bietet. Somit müssen Treppen und Wege unfallfrei begangen und Häuser sicher bewohnt wer-

den können. Verschneite Vorplätze oder vom Dach herunterhängende Eiszapfen mögen zwar romantisch sein, sie bergen für die Hauseigentümer jedoch gewisse Risiken. Rutscht beispielsweise der Postbeamte auf der vereisten Treppe zur Haustüre aus, stellt sich die Haftungsfrage.

Allerdings muss sich der notwendige Aufwand des Eigentümers für die Behebung des Mangels im Rahmen des Zumutbaren bewegen. So kann vom Hauseigentümer nicht erwartet werden, dass er rund um die Uhr Schnee räumt, sondern nur tagsüber, wenn die Zufahrten durch Fussgänger meistens betreten werden. Das Ausmass der zumutbaren Massnahmen wurde auch schon vor Bundesgericht behandelt. Dieses hielt fest, dass Kontrollgänge des Hauswarts alle drei Stunden ab 4.00 Uhr morgens bis 21.00 Uhr abends mit Salzen und Splitten ausreichend waren.

Nebst der Zumutbarkeit von Massnahmen bildet auch die Selbstverantwortung der Benutzer eine

Schranke der Werkeigentümerhaftung. Der Werkeigentümer hat nicht jeder denkbaren Gefahr vorzubeugen. Er darf Risiken ausser Acht lassen, die von den Benutzern des Werks oder von Personen, die mit dem Werk in Berührung kommen, mit einem Mindestmass an Vorsicht vermieden werden können. Speziell bei Unfällen auf Kinderspielplätzen wird die Beurteilung zwischen zumutbaren Massnahmen des Werkeigentümers und der Selbstverantwortung der Benutzer äusserst anspruchsvoll. Spielplätze tragen bekanntlich zur Entwicklung von Kindern bei, indem sie ihnen die Gelegenheit bieten, den Umgang mit Gefahren zu lernen. Gefahren auf Spielplätzen, die für Kinder nicht oder nur schwer erkennbar sind, müssen eliminiert werden. Gefahren mit geringen Folgen erhöhen hingegen den Spielwert einer Spielplatzanlage. Fest steht, dass der Werkeigentümer bei einem Spielplatzunfall nur dann nicht haftet, wenn er bei der Erstellung und insbesondere beim Unterhalt des Spielplatzes alle objektiv erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen hat.

Auch Planer und Handwerker müssen bei mangelhaft ausgeführten Werken mit Schadenfolge Verantwortung übernehmen. Werden die einschlägigen Normen nicht vollständig berücksichtigt, kann der Werkeigentümer nach erfolgtem Schadenereignis finanziell auf die Unternehmer zurückgreifen.

Die obigen Ausführungen zeigen, dass jeder Fall separat beurteilt werden muss. Nach Eintritt eines Schadenfalls wird letztlich ein Gericht die dargelegten Kriterien auf den Einzelfall anwenden und über die Forderungen entscheiden. Wer beim Bau und beim Unterhalt jedoch alle zumutbaren Massnahmen für einen sicheren und bestimmungsgemässen Gebrauch getroffen hat, hat nichts zu befürchten. Es lohnt sich also, bauliche Präventionsmassnahmen rechtzeitig vorzunehmen und die Unterhaltspflichten lückenlos wahrzunehmen, damit das Risiko einer Werkeigentümerhaftung ausgeschlossen werden kann.



**Mesut Schmid**  
Mitglied der  
Geschäftsleitung

**Sonnenbau Gruppe**  
Moosstrasse 1  
CH-9444 Diepoldsau  
Tel. 071 737 90 70

[www.sonnenbau.ch](http://www.sonnenbau.ch)



sonnenbau