

# Was bedeutet Werkeigentümerhaftung?

## Die Werkeigentümerhaftung stellt eine sogenannte «Kausalhaftung» dar.

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Bestimmt ist Ihnen der Ausdruck «Werkeigentümerhaftung» ein Begriff. Doch was bedeutet dieser genau und in welchen Fällen kommt diese Haftung des Werkeigentümers zum Tragen?

Ich möchte Ihnen diese Fragen im Folgenden beantworten und Ihnen einen Überblick über die wichtigsten diesbezüglichen Eckpunkte geben.

### Anwendungsbereich und Abgrenzung

Art. 58 OR hält fest, dass der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes den Schaden zu ersetzen hat, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen, wobei dem Eigentümer der Rückgriff auf andere, die ihm hierfür verantwortlich sind, vorbehalten bleibt. Die Werkeigentümerhaftung stellt eine sogenannte «Kausalhaftung» dar. Als solche setzt diese kein Verschulden voraus. Der Werkeigentümer haftet also auch dann, wenn ihm objektiv keine Unsorgfalt vorgeworfen werden kann. Es ist sogar unerheblich, ob der Werkmangel durch den Eigentümer selbst oder durch fremde Personen verursacht wurde.

Abzugrenzen ist die Werkeigentümerhaftung von der Grundeigentümerhaftung gemäss Art. 679 ZGB. Diese beiden Haftungstatbestände sind jedoch konkurrierend anwendbar, sofern die Voraussetzungen beider Bestimmungen erfüllt sind.



Autor Mario Chirico ist Inhaber der Chirico Immobilien-Dienstleistungen GmbH (Bahnhofstrasse 39, 2540 Grenchen) und Präsident des HEV Region Grenchen.

### Haftungsvoraussetzungen

#### Subjekt der Haftpflicht

Für einen durch ein Gebäude oder ein anderes Werk verursachten Schaden haftet der *Eigentümer*, welcher nach sachenrechtlichen Kriterien zu bestimmen ist. Bei einer Mehrheit von Eigentümern haften diese solidarisch.

#### Werkbegriff

Art. 58 OR setzt die Mangelhaftigkeit eines Gebäudes oder eines anderen Werkes voraus.

Gebäude sind Bauwerke irgendwelcher Art.

Gemäss der Rechtsprechung sind Werke stabile, mit der Erde direkt oder indirekt verbundene, künstlich hergestellte oder angeordnete Gegenstände.

Als Beispiele können Häuser und Baracken aller Art, Fahrnisbauten, Schwimmbäder, Wasserleitungen, Brücken, Baugerüste, Wege, Strassen, Plätze etc. oder auch Skipisten genannt werden. Aber auch alle möglichen weiteren Installationen, Gräben, Leitungen, Sportanlagen, Skilifte, Geräte, Maschinen sowie kombinierte Werke (z.B. Strasse und Geleise) fallen unter den Werkbegriff.

#### Werkmangel

Wenn ein Werk nicht die für seinen bestimmungsgemässen Gebrauch erforderlichen Sicherheit bietet, so ist es mangelhaft. Die Art der Mängel hängt mit der Beschaffenheit eines Werkes zusammen. Mängel können auch mit der Solidität von Bau- oder anderen Stoffen sowie mit der räumlichen Anordnung eines Gegenstandes zusammenhängen und brauchen sich nicht allein auf die Konstruktion zu beziehen.

Ursachen für den mangelhaften Zustand können die fehlerhafte Anlage oder Herstellung sowie der mangelhafte Unterhalt sein.

Die Beurteilung der Mangelhaftigkeit beruht auf objektiven Gesichtspunkten. Der Eigentümer ist dazu verpflichtet, das bestimmungsgemässe Funktionieren

eines Werkes sicherzustellen. Das bedeutet allerdings nicht, dass ein Werk stets alle neusten technischen Errungenschaften aufweisen muss. Zudem können vom Eigentümer keine unzumutbaren Vorkehrungen verlangt werden.

Grundsätzlich ist es Sache des Geschädigten, die Mangelhaftigkeit eines Werkes zu beweisen.

#### Einzelfragen

Auf im Bau befindliche Werke ist Art. 58 OR grundsätzlich nicht anwendbar, da diese während der Errichtung noch nicht der späteren Zweckbestimmung dienen. Bei einem in Reparatur befindlichen Werk kommt es darauf an, inwieweit es dem Verkehr geöffnet bleibt.

#### Rückgriff

Im zweiten Absatz von Art. 58 OR wird ausdrücklich ein Rückgriffsrecht des Werkeigentümers auf anderer Haftpflichtige vorbehalten.

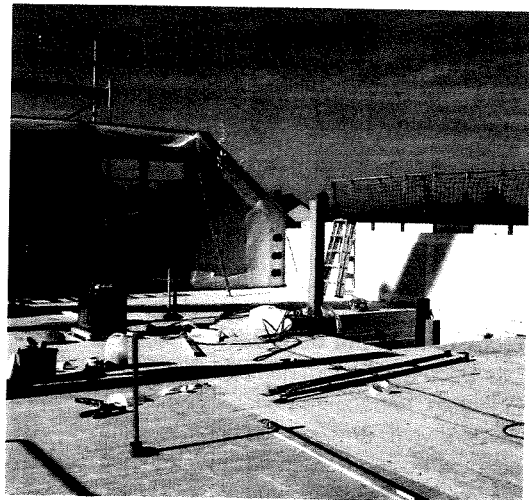
Ein Regress kommt beispielsweise im Verhältnis zu Architekten, Bauunternehmern, Materiallieferanten, aber auch gegenüber Mietern oder Pächtern in Frage. Die Belangbarkeit des Regresspflichtigen stützt sich je nach Tatbestand auf eine vertragliche oder ausservertragliche Schadenersatzpflicht.

### Sonderproblematik: Haftpflicht des Strasseneigentümers

Auch wenn Strassen keine Gebäude aufweisen, sind sie Werke im Sinne von Art. 58 OR. In langjähriger Rechtsprechung ist die Werkerschaft von Strassen und Trottoirs von den Gerichten bestätigt worden. Dies gilt sinngemäss auch für Plätze, Radfahrer- und Fussgängerwege, für Promenaden, Reitwege, Durchgänge, Verbindungsbrücken, Passagen, etc.

Auch hier ist der Eigentümer einer Strasse, welche zu einer Schädigung führt, haftbar. Dies gilt bei privaten Strassen vorbehaltlos.

Wp jedoch Privateigentum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird (wie bei-



«Auf im Bau befindliche Werke ist Art. 58 OR grundsätzlich nicht anwendbar, da diese während der Errichtung noch nicht der späteren Zweckbestimmung dienen.»

spielsweise, wenn auf einer privaten Strasse ein öffentliches Wegrecht lastet) hat das Bundesgericht nicht den Eigentümer, sondern jenen für haftbar erklärt, der die Herrschaft über die Strasse ausübt, insbesondere, wer über Bau und/oder Unterhalt der Strasse verfügt.

Eine Werkhaftung für Strassen ist nur gegeben, wenn diese einen Mangel aufweist. Die Strasse muss so angelegt sein, dass sie den Benützern hinreichende Sicherheit bietet.

Bei der Haftung für Strassen kann die Ersatzpflicht herabgesetzt werden, wenn den Geschädigten ein Selbstverschulden trifft.

Ich hoffe, der geschätzten Leserschaft die Grundzüge der Werkeigentümerhaftung etwas näher gebracht zu haben.

Selbstverständlich sind bei einem Streitfall betreffend Werkeigentümerhaftung die Haftungsvoraussetzungen einzelfallspezifisch zu prüfen.

Mario Chirico

(Quellenangabe: Die vorliegende Abhandlung basiert auf dem Basler Kommentar OR I – Anton K. Schnyder, Art. 58, 2007, sowie auf § 17 der Anmerkungen zum Haftpflichtrecht von Prof. Dr. Heinz Hausheer und Prof. Dr. Pierre Widmer, 9. Auflage, Studienjahr 2001/2002, wobei einerseits einzelne Textpassagen unverändert zitiert, und andererseits andere sprachlich umgestaltet wurden.)

## HEV Region Solothurn

# Herbstanlass «Licht im Dunkel»

Der Vorstand des HEV Region Solothurn lädt seine Mitglieder am **19. November 2012** zum traditionellen Herbstanlass ins Landhaus nach Solothurn ein. Der diesjährige Herbstanlass steht unter dem Titel «Licht ins Dunkel» und informiert über folgende Themen:

- Farbe und Lichtqualität mit LED
- LED / in Wohnräumen / sinnvolle Anwendungen
- Energieeffiziente Beleuchtung im Innen- und Aussenbereich
- Ohne Komforteinbusse Strom sparen

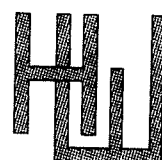
Referent ist Stefan Gasser (Elektroingenieur ETH), Inhaber und Geschäftsführer der Firma elight GmbH in Zürich. Beim anschliessenden Apéro haben die Mitglieder Gelegenheit zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch und zu Diskussionen mit dem Referenten.

**Dieser Ausgabe liegt für die Mitglieder des HEV Solothurn ein Anmeldeformular bei.** Dieses ist bis spätestens 9. November 2012 an das Sekretariat des HEV Region Solothurn einzusenden.



- Beratung
- Reparaturen
- Service
- Verkauf aller Marken

Ausstellung und Verkauf:  
Baslerstrasse 60  
4600 Olten  
Tel. 062 213 00 30  
Fax 062 213 00 31



Ihr Partner bei  
**HAUSTECHNIK-  
PROBLEMEN**

## HEIZUNG - SANITÄR

- **PLANUNG**
  - NEUBAU
  - SANIERUNG
  - WÄRMEPUMPEN
  - SOLARANLAGEN
  - MINERGIE
- **BERATUNG**
  - GEAK-Experte

**HP. Wullschleger**  
Ingenieurbüro für Haustechnik

Sonneggstrasse 4  
4601 Olten

Telefon 062 296 23 45  
Telefax 062 296 34 15  
www.hp-wullschleger.ch  
info@hp-wullschleger.ch