



CHÂTEAU ET DUMAISON

SCHLAGENDE ARGUMENTE ZUM THEMA:
WERKEIGENTÜMERHAFTUNG
FÜR LIEGENSCHAFTENBESITZER

Von Laub auf der Treppe, Dachlawinen, Biotopen & Co.

CHÂTEAU ET DUMAISON
WOHNTRAUM-RATGEBER
NR 1

Château et DuMaison™

Wohnraum Ratgeber Nr: 1 – Herbst 2016

Autor: Peter Stephani, CH-7260 Davos Dorf / GR
Druck: Druckerei Herzog AG, CH-4513 Langendorf / SO
Foto: KEYSTONE / Fotograf: Sigi Tischler / 13.11.2013

Die exklusiven Wohnraum-Ratgeber von Château et DuMaison sind gedacht für Liegenschaftsbesitzer oder solche, die es werden möchten und bieten fundierte Rechtsinformationen in einfacher und leicht verdaulicher Form.

Sämtliche Inhalte der Château et DuMaison Wohnraum Ratgeber dienen ausschliesslich dem Zwecke der Information.

Sie stellen keine Rechtsauskunft zu bestimmten Themenbereichen dar.

Château et DuMaison™, resp. die carego ag, sind bestrebt, unsere Ratgeber – sei es nun in Druckform, sei es unter www.chateauetdumaison.com aktuell zu halten.

Eine Haftung für Vollständigkeit oder Richtigkeit der in unsere Wohnraum Ratgebern oder Website enthaltenen Informationen lehnt Château et DuMaison™, resp. die carego ag ab. Wir übernehmen auch keine Haftung für Inhalte Dritter, die in unseren Wohnraum Ratgebern abgedruckt werden.

Château et DuMaison™ ist eine eingetragene Marke und ein Geschäftsbereich der Firma carego ag, Bahnhofplatz, Kornhausstrasse 3, CH-9000 St. Gallen;
UID: CHE-113.920.689; MwSt Nr. CHE-113.920.689 MWST

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Der Begriff der Werkeigentümerhaftung	6
	2.1 Im Allgemeinen	6
	2.2 Im Besonderen	6
3.	Haftungsvoraussetzungen	9
	3.2 Sonderproblematik Strassen	10
	3.4 Sonderproblematik im Bau befindliche Werke	10
4.	Rückgriffsrecht	11
5.	Zusammenfassung	12
I	Abkürzungsverzeichnis	14
II	Literaturverzeichnis	15

1. Einleitung

Man sieht sie allenthalben. Schilder an Baustellen mit der Aufschrift «Betreten der Baustelle verboten. Bei Unfällen wird jede Haftung abgelehnt. Der Unternehmer» oder «Baustelle betreten verboten. Eltern haften für Ihre Kinder» oder auch «Betreten bei Schnee und Eisglätte auf eigene Gefahr».

Ist es nun aber tatsächlich so, dass man sich als Liegenschaftenbesitzer durch ein einfaches Blechschild jeder Haftung entziehen kann? Mit dieser Problematik befasst sich u.a. Art 58 OR. Dabei geht es, juristisch gesprochen, um die Frage der sogenannten Werkeigentümerhaftung. Wer also ist effektiv schuld, wenn ich mir auf der eisglatten Strasse – salopp ausgedrückt – die Haxen breche? Resp. wem wird diese Verantwortung angelastet? Wer ist haftbar, wenn eine Dachlawine meinen Nachbarn erschlägt? Wer, wenn sich mein Besucher den teuren Sportwagen in der schlecht gewarteten Privatstrasse ruiniert?

Wie man sich lebhaft vorstellen kann, öffnet diese simple Frage in Verbindung mit dem juristischen Begriff der Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 OR ein weites Feld an möglichen Antworten. Grund genug für die Wohntraumbereiter von Château et DuMaison, das Thema etwas genauer zu betrachten. Was also bedeutet Werkeigentümerhaftung für den Eigentümer und wann kommt eine Haftung zum Tragen?

Damit, respektive mit gewissen Eckpunkten der Werkeigentümerhaftung setzt sich dieser Kurzatgeber in den folgenden Seiten fundiert auseinander und versucht dabei etwas Klarheit in die verschiedenen Begriffe und Rechtslagen zu bringen. In den folgenden, wenigen Seiten können die verschiedensten Facetten der Werkeigentümerhaftung und allfällige neue, juristische Fragestellungen dazu nicht abschliessend geklärt werden. Es sollte aber gelingen, gewisse Grundlagen zur Werkeigentümerhaftung im Allgemeinen und zu Art. 58 OR im Besonderen zu vermitteln und dem geneigten Leser deutlich zu machen, dass das Thema viel spannender und vielfältiger ist, als es die eingangs erwähnten, profanen Verbotstafeln es vermuten lassen.

¹ siehe BGE 100 II 134, Müller gegen Kt. Obwalden vom 21. Mai 1974

² <http://www.bfu.ch/de/ratgeber/ratgeber-recht/im-und-ums-haus/bauwerke/kinderspielplätze/werkeigentüemerhaftung> (besucht am 26.10.2016)

³ BÄHLER, Seite 2

⁴ <http://www.unerlaubte-handlung.ch/kausalhaftung/werkeigentüemerhaftung-or-58>, (besucht 28.10.2016)

2. Der Begriff der Werkeigentümerhaftung

2.1 Im Allgemeinen

Ein sogenannter Werkeigentümer ist – juristisch gesehen – jeder Eigentümer eines Gebäudes oder einer Anlage, die fest mit dem Erdreich verbunden ist. Die Verbindung mit dem Erdreich ist dabei eine der massgeblichen Grössen. Dabei gilt es zu beachten, dass nicht nur alle Gebäude, sondern z.B. auch eine Strasse mit Ihren Bestandteilen ¹ als Werk gilt. Die bfu umschreibt es treffend ²: «als Werk gilt ein stabiler, direkt oder indirekt mit dem Erdboden verbundener, künstlich (von Menschenhand) hergestellter oder angeordneter Gegenstand (z.B.: Strassen, Baugerüste, gewisse Sportanlagen, Spielplatzgeräte, Badeanstalt)». «Aber auch alle möglichen weiteren Installationen, Gräben, Leitungen, Sportanlagen, Skilifte, Geräte, Maschinen sowie kombinierte Werke (z.B. Strasse und Geleise) fallen unter den Werkbegriff ³. Der Besitzer, resp. Eigentümer eines solchen Werks nun, haftet für Mängel an demselben. Man spricht dabei von einem sog. Werkmangel.

Art. 58 OR hält klar fest, dass der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes (z.B. einer Privatstrasse) den Schaden zu ersetzen hat, der infolge mangelhafter Wartung oder Nachlässigkeit verursacht wird. Dabei wird dem Werkeigentümer keine Möglichkeit eines Entlastungsbeweises zugestanden ⁴. Er haftet nämlich auch dann, wenn z.B. der Vorbesitzer des Werks den Werkmangel verursacht hat.

Bei der Werkeigentümerhaftung gem. Art. 58 Abs. 1 OR handelt es sich also um eine sogenannte **Kausalhaftung**. Denn der Eigentümer des Werkes haftet, wie gesehen, auch dann für den Schaden, wenn ihn keinerlei Verschulden trifft.

Der Artikel 58 OR besagt im Umkehrschluss, dass die Mangelhaftigkeit eines Gebäudes (= Bauwerke irgendwelcher Art) oder einer Anlage zwingend gegeben sein muss, damit sog. Haftungsansprüche geltend gemacht werden können. Handelt es sich bei den Eigentümern der Anlage resp. des Werkes um mehrere nat. oder iur. Personen, haften sie solidarisch (z.B. Stockwerkeigentümergeinschaften). Als Fazit kann man also jetzt schon schliessen: Fragen der Werkeigentümerhaftpflicht müssen bei Stockwerkeigentümergeinschaften (STWEG) resp. bei Stockwerkeigentum sehr sorgfältig behandelt werden. Denn jeder Miteigentümer einer Liegenschaft haftet im Schadensfall für den anderen solidarisch, also für den vollen Schadensbetrag.

⁵ in BGE 117 II 399 vom 9. Juli 1991 i.S. Lise C. gegen Hotel B. AG, wobei es um Haftungsansprüche wegen einer mangelhafte Hervorhebung einer Stufe ging, hat das BGER festgehalten: «Das Vorliegen eines Werkmangels ist somit wegen ungenügender optischer Hervorhebung der Stufe und des Fehlens eines Warnschildes zu bejahen.

⁶ Gemäss BGE 116 II 422 ist ein Werk nur dann mängelfrei, wenn es mit denjenigen baulichen und technischen Schutzvorrichtungen versehen ist, die notwendig sind, um eine sichere Benutzung zu gewährleisten.

⁷ Regeste BGE 116 II 422

⁸ BGE 130 III 736 S. 746 hält fest: «Der Unfall der Klägerin 2 ereignete sich zu einem Zeitpunkt, als diese unbeaufsichtigt mit ihrem Dreirad umherfuhr. Das Befahren einer Strasse durch Kinder ist an und für sich nichts Aussergewöhnliches. Jedoch trifft dies nur auf Kinder zu, die über die erforderliche Urteilsfähigkeit verfügen, um die Gefahren des Strassenverkehrs zu erkennen. Dies muss selbst für eine dem allgemeinen Motorfahrzeugverkehr nicht offen stehende Zufahrtsstrasse gelten. Auch dort muss ein Kind der Gefahr eines heran nahenden Fahrzeugs gewachsen sein und sich den örtlichen Gegebenheiten entsprechend verhalten können, ehe ihm die Eltern erlauben, sich dort unbegleitet aufzuhalten. Bei einem dreieinhalbjährigen Kleinkind ist auszuschliessen, dass es bereits über die hierzu erforderliche Urteilsfähigkeit verfügt. Das Befahren der Zufahrtsstrasse durch ein unbeaufsichtigtes dreieinhalbjähriges Kind gehört deshalb nicht zur bestimmungsgemässen Benützung der Zufahrtsstrasse.»

⁹ <http://www.nzz.ch/article-9WR4R-1.317604>, (besucht am 26.10.2016)

2.2 Im Besonderen

Bedeutet das nun für einen Eigentümer, dass eine fehlende Glühbirne, eine einzelne Stufe schon einen Werkmangel im Sinne von Art. 58 OR darstellt? «Es kommt darauf an», wäre hier die richtige Antwort. Denn es ist tatsächlich auf den jeweiligen Einzelfall abzustellen, wie das Studium der Gerichtsscheide zeigt.

Tatsächlich hat das BGER in einem seiner Leitentscheide ⁵ bejaht, dass selbst die mangelhafte Ausleuchtung, resp. Kennzeichnung einer Stufe in einer Hoteltoilette Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 Abs. 1 OR nach sich zieht.

Überhaupt geht die Auffassung der Gerichte und des BGER in Sachen Haftung bei Werkmängeln auch in anderen Leitentscheiden recht weit. ⁶ «(...) Werkmangel bejaht bei einem sog. Plauschbad, wo die bauliche Anlage und das Betriebskonzept jugendliche Badegäste dazu verleitet, an einer gefährlichen Stelle ins Wasser zu springen ⁷ (...)».

Die Beurteilung der Mangelhaftigkeit beruht demnach immer auf objektiven Gesichtspunkten und auch der Frage:

«Hätte der Mangel mit vertretbarem Aufwand behoben werden können?».

Die Wartung eines Werks muss demnach so beschaffen sein, dass es seiner Bestimmung gemäss funktionieren kann, ohne, dass dabei Dritte zu Schaden kommen. So gesehen sind also der oder die Liegenschaftsbesitzer klar verantwortlich dafür, dass das Dach auch bei starkem Schneefall in gutem Zustand verbleibt und keine Dachlawinen davon ausgehen, die Menschen, die unten am Haus vorbeigehen, verletzen oder – bei hoher Fallhöhe – gar erschlagen könnten. Denn ein Hausdach ist eine sog. Allgemeinanlage, deren Pflege und Wartung Sache der STWEG ist. Diesen Umstand hat das Bundesgericht im Rahmen eines anderen Leitentscheides ⁸ und ⁹ und jedoch dahingehend präzisiert, dass Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR nur dann gegeben ist, wenn das Werk auch seiner Bestimmung gemäss benutzt wird.

¹⁰ Siehe BGE 60 II 218, in dem eine dem Publikum frei zugängliche Seilbahn zu beurteilen war. Hier bejahte das Bundesgericht die Haftung des Eigentümers infolge eines Unfalls eines vierjährigen Knaben, dessen rechte Hand in die offene Seilrolle geriet, als er sich zufällig in der Nähe der Seilbahn aufhielt und im Spiel ein Stück Papier auf die offene Seile legte. Der Sockel der Seilbahn war nicht erhöht, weshalb die ungeschützte Seilrolle von Kindern jeglichen Alters, selbst den kleinsten, berührt werden konnte. Dem Eigentümer der Seilbahn half es nicht, dass die Seilbahn nach den Regeln der Technik erbaut und installiert war und ihrem Zweck entsprechend funktionierte. Das Bundesgericht erachtete das Unfallereignis nach den örtlichen Verhältnissen und der allgemeinen Lebenserfahrung als vorhersehbar und das Anbringen von Schutzvorkehrungen weder als kostspielig noch technisch schwierig, somit als zumutbar.

Der Besitzer eines Spielplatzes (z.B. bei einem Hotel oder bei einer Wohnanlage aus mehreren Einfamilienhäusern) darf demnach darauf vertrauen, dass der Spielplatz seinem Zweck gemäss benutzt wird. Sprich: die das Werk benutzenden Kinder verhalten sich der Vernunft im jeweiligen Kindesalter entsprechend oder aber – kann man nicht davon ausgehen, dass sie ausreichend vernunftbegabt sind –, sind sie zwingend von Erwachsenen zu begleiten und zu beaufsichtigen.

Ist ein Missbrauch jedoch vom Werkeigentümer im Rahmen der Lebenserfahrung und des gesunden Menschenverstandes ab- oder voraussehbar und er unterlässt es dennoch, entsprechende Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen vorzunehmen, haftet er vollumfänglich im Sinne von Art. 58 OR. Das Bundesgericht hat diesen Umstand in einem anderen Entscheid, bei dem ein Vierjähriger in die Seilrolle einer Seilbahn griff, klar und unmissverständlich festgehalten. ¹⁰ Dasselbe gilt auch für den Fall des beschädigten Liftes in einem Mehrfamilienhaus mit Eigentumswohnungen. Ist er defekt, haben die Eigentümer ihn umgehend zureparieren. Geschieht etwas und jemand kommt zu Schaden, haften Sie als Eigentümer im Rahmen von Art. 58.

¹⁰ Siehe BGE 60 II 218, in dem eine dem Publikum frei zugängliche Seilbahn zu beurteilen war. Hier bejahte das Bundesgericht die Haftung des Eigentümers infolge eines Unfalls eines vierjährigen Knaben, dessen rechte Hand in die offene Seilrolle geriet, als er sich zufällig in der Nähe der Seilbahn aufhielt und im Spiel ein Stück Papier auf die offene Seile legte. Der Sockel der Seilbahn war nicht erhöht, weshalb die ungeschützte Seilrolle von Kindern jeglichen Alters, selbst den kleinsten, berührt werden konnte. Dem Eigentümer der Seilbahn half es nicht, dass die Seilbahn nach den Regeln der Technik erbaut und installiert war und ihrem Zweck entsprechend funktionierte. Das Bundesgericht erachtete das Unfallereignis nach den örtlichen Verhältnissen und der allgemeinen Lebenserfahrung als vorhersehbar und das Anbringen von Schutzvorkehrungen weder als kostspielig noch technisch schwierig, somit als zumutbar.

¹¹ BGer 4A_54/2016 vom 24. Juni 2016, vorliegend war es dem Beschwerdeführer nicht gelungen zu beweisen, dass er beim Betreten des Lager- und Lüftungsraums in der Liegenschaft der Beschwerdegegnerin gestürzt war; Beschwerdeabweisung.

¹² In BGE 116 II 422, dem «Plauschbad-Fall», stand ein Wellenbad zur Diskussion, in das ein fünfzehnjähriger Jugendlicher aus 1,3 m Höhe an einer bloss 1,6 m tiefen Stelle kopfvoran hineinsprang und sich eine Querschnittlähmung zuzog. Das Bundesgericht bejahte die Haftung des Werkeigentümers mit der Begründung, dass Konzeption und Zweckbestimmung des Wellenbades, der angesprochene Kreis der Benutzer und das von einem Teil dieser Benutzer zu erwartende unvernünftige Verhalten einen gefährlichen Zustand schaffen.

3. Haftungsvoraussetzungen

Wie unter Pt. 2 ausgeführt, wird die Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 OR weit ausgelegt, solange das Werk seiner Bestimmung gemäss benutzt wird. In aller Regel jedoch – und das ist ebenfalls grundsätzlich – **bleibt es alleine Sache des Geschädigten, die Mangelhaftigkeit eines Werkes zu beweisen**. Ein im Treppenhaus gebrochener Arm an und für sich reicht also noch nicht. Der Bruch des Armes muss – sei es nun in Form einer mangelnden Beleuchtung oder aber, anderer Werkmängel – kausal mit dem Werkmangel zusammenhängen. ...und **dieser kausale Zusammenhang muss vom Geschädigten bewiesen werden**.¹¹

Jeder Eigentümer eines Werkes oder einer Anlage ist also – und hier wiederholen wir uns – gesetzlich verpflichtet, dafür zu sorgen, dass es, resp. sie auch bestimmungsgemäss funktionieren.¹² Sonst geht er das Risiko ein, wegen Werkmängeln zur Verantwortung gezogen zu werden.

Dies bedeutet jedoch weder, dass das Werk dem absolut neuesten Stand der Technik und topmodernen Standards entsprechen muss, noch heisst es, dass vom Eigentümer unzumutbare Vorkehrungen verlangt werden dürfen.¹³

Die Haftungsvoraussetzungen im Sinne von Art. 58 Abs. 1 OR der Werkeigentümerhaftung sind auch nicht gegeben, wenn ein Eigentümer z. B. Handlungen vornimmt, welche eine nicht bestimmungsgemässe oder gar verbotene Benutzung eines Werkes verhindert.

Hier kann gemäss Rechtsprechung des BGer nicht von mangelhaftem Unterhalt gesprochen werden.¹⁴ Ein Fakt ist und bleibt aber, dass die Haftung des Eigentümers im Grundsatz immer verschuldensunabhängig ist.

¹³ In BGE 130 III 571 verneinte das Bundesgericht dagegen eine Pflicht des Eigentümers einer von Kindern benutzbaren Sommerrodelbahn, zusätzliche Sicherungsvorkehrungen gegen Auffahrtskollisionen beim Auslaufen der Rodel anzubringen, da die Bremsvorrichtungen der Rodel leicht zu bedienen sind und die Rodelbahn daher bei minimaler Aufmerksamkeit, welche selbst von Kindern im Primarschulalter erwartet werden darf, ohne Gefährdung anderer befahren werden kann.

¹⁴ In BGE 72 II 198 betreffend die Pflicht des Strasseneigentümers zum Sanden, um das vorschriftswidrige Schlitteln zu verunmöglichen, verneinte das Bundesgericht die Werkeigentümergehaftung mit der Begründung, dass das Unbenutzbarmachen der Strasse gegen einen verbotenen Gebrauch nicht zum mangelfreien Unterhalt gehört.

¹⁵ BGer 4A_479/2015, vom 2. Februar 2016

¹⁶ BGE 95 II 31 vom 25. September 1969

3.1 Sonderproblematik Strassen

Auch wenn **Strassen** keine Gebäude sind, so sind sie doch **fest mit der Erde verbunden und damit Werke** im Sinne von Art. 58 OR. Die langjährige Gerichtspraxis bestätigt die Werkeingenschaft von Strassen, Plätzen, Radwegen, Reitwegen, Durchgängen, Verbindungsbrücken etc. durchwegs. Es gilt somit, dass der Besitzer einer Strasse, die Schäden verursacht, gemäss Art. 58 OR haftbar ist. **Uneingeschränkt und ohne Ausnahme gilt dies bei Privatstrassen jeder Art.**

Handelt es sich jedoch um öffentliche Strassen, wird es etwas komplexer. Hier ist derjenige haftpflichtig, der für den Unterhalt der Strasse zu sorgen hat. Respektive der- oder diejenige, der die **«Herrschaft über Bau und Reparatur»** dieser Strasse ausübt.

Zudem kann bei der Haftung für Strassen die Ersatzpflicht herabgesetzt werden, wenn der/die Geschädigte ein Teil- oder Selbstverschulden trifft. So wurde das Begehren auf Schadensbegleichung einer Motorrad-fahrerin, die bei frisch asphaltierter Autobahn in der Nähe von Luzern auf dem regennassen Belag ausgeglichen und verunfallt ist, vor BGer abgewiesen. Die Klägerin brachte als Begründung vor, statt eines Baustellen-Warnsignals hätte zwingend ein Signal «Schleudergefahr» aufgestellt werden müssen. Das Bundesgericht jedoch folgte dieser Argumentation nicht, weil der Hinweis- und Sorgfaltspflicht hinlänglich genüge getan wurde.¹⁵ So etwas gälte also auch für Privatstrassen. Wenn trotz Gefahrensignalen etwas passiert, bestehen bessere Chancen, nicht zur Kasse gebeten zu werden.

3.2 Sonderproblematik im Bau oder in Reparatur befindliches Werk

Hier ist die Rechtslage für einmal sehr klar. **Für ein Gebäude, welches sich im Bau oder in Reparatur befindet, also nicht der eigentlichen Zweckbestimmung nach benutzt werden kann, gilt die Werkeigentümergehaftung gemäss Art. 58 OR nicht.**¹⁶

¹⁷ siehe BGE 91 II 201, 208 ff., hier wurde die Baupolizei für Mängel an einem Lift zur Verantwortung gezogen, weil SIA-Normen nicht beachtet wurden. «Im vorliegenden Falle steht fest, dass die Liftanlage der Beklagten den Anforderungen der SIA-Normen Nr. 106, Ausgabe 1952, nicht entsprochen hat. Diese Normen bezwecken, wie in ihrem Ingress gesagt wird, durch eine dem Stand der Technik angemessene Ausführung die Verhütung von Unfällen»

4. Rückgriffsrecht

Im zweiten Absatz von Art. 58 OR wurde durch den Gesetzgeber festgehalten, dass er ein Rückgriffsrecht auf Dritte ausüben kann, die allenfalls ganz oder teilweise verantwortlich und somit haftpflichtig für den sogenannten Werkmangel sind.

Dieser Passus kommt vor allem dann zur Anwendung, wenn ein Bauherr gegen den Architekten oder Ingenieure klagt und diese für den monierten Werkmangel haftbar macht, weil man gewisse Vorgaben (z.B. SIA-Normen) nicht eingehalten hat.¹⁷ Diese Verantwortung von Lieferanten oder – wie im betrachteten Fall – einer Baubewilligungsbehörde, ist **nicht nur theoretischer Natur**, wie der zitierte BGE belegt, sondern geht sehr weit: «Mit der Erteilung dieser Bewilligungen hat die Baupolizei demnach die für sie verbindlichen Vorschriften missachtet.»

¹⁸ zit: SCHIFFERLE ANDREA

5. Zusammenfassung

Hauseigentümer und Eigentümer von Stockwerkeigentum oder Anteilseigner an Privatwegen, Privatstrassen, Spielplätzen etc. müssen sich also im Klaren sein:

- Häuser, Fahrnisbauten, Brücken (auch über Biotope), Biotope, Schwimmbäder, Wege, Strassen (auch und insbesondere Privatstrassen), Spielplätze, Treppen, Hofeinfahrten und dweitere mehr. Heute geht die Rechtsauslegung sogar soweit, dass man bei Skipisten und künstlich angelegten Spielwiesen von «Werken» spricht. In all diesen Fällen greift also die **Werkeigentümerhaftung** nach Art. 58 OR.
- Teile dieser Werke gelten m.E. als **Allgemeinanlage**, wenn es sich um ein Werk handelt, das mehrere Eigentümer hat. Hier **haften alle Miteigentümer solidarisch** für den Schaden im Ereignisfall.
- Für eine Haftung des Werkeigentümers muss das **Werk mangelhaft** sein. Pflegen Sie also Ihr Werk, Ihr Haus oder Ihren Privatweg sorgsam, haben Sie im Grundsatz nichts zu befürchten. Denn es hängt «vom Zweck des Werkes ab, ob es fehlerhaft angelegt oder Mangelhaft unterhalten ist.»¹⁸
- Der Schaden muss in einem **kausalen Zusammenhang mit dem Werkmangel** stehen, also direkt durch den Werkmangel verursacht worden sein. Diesen Umstand hat der Geschädigte zu beweisen.
- «Schranken der Sicherungspflicht des Werkeigentümers bilden die **Selbstverantwortung der Benutzer**, die technische Machbarkeit und die wirtschaftliche Verhältnismässigkeit» (ZIT. SCHIFFERLE) ¹⁸

¹⁹ Peter Stephani, GL von Château et DuMaison, hat die Thematik der Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR im Rahmen seines Rechtsstudiums an der Uni Fribourg/Fernuniversität für seine propädeutische Arbeit im Oktober 2016 behandelt.

Für Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 OR gelten also kumulativ folgende Punkte:

- a) es ist ein Schaden an Personen oder Material entstanden;
- b) es handelt sich klarerweise um ein Werk im Sinne des Gesetzgebers;
- c) es existiert ein Werkeigentümer (oder mehrere) als Subjekt der Haftung;
- d) es besteht ein Werkmangel in Anlage, Herstellung oder Unterhalt;
- e) es besteht ein adäquater Kausalzusammenhang zwischen dem entstandenen Schaden und dem existierendem Werkmangel;

...und – um auf die eingangs beschriebenen Verbotstafeln zurück zu kommen: sie reichen keinesfalls, damit Sie als Werkeigentümer sich Ihrer Haftung für einen allfälligen Werkmangel entziehen können.

Château et DuMaison TM
Bad Ragaz/Fribourg ¹⁹, im Herbst 2016

II. Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
Art.	Artikel
bfu	Bundesanstalt für Unfallverhütung
BGE	Bundesgerichtsentscheid
BGer	Bundesgericht
E.	Erwägungen (in Bundesgerichtsetscheiden)
ff.	fortfolgende
GL	Geschäftsleiter
HEV	Hauseigentümerverband
i.d.R	in der Regel
i.e.S.	im eigentlichen Sinn
i. S.	im Sinne (von)
iur.	iuristisch
Kt.	Kanton
m	Meter
m.E.	mit Einschränkungen
nat.	natürlich
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht) vom 30. März 1911
PA	Propädeutische Arbeit
PDF	Portable Document Format
Pt.	Punkt
resp.	respektive
S.	Seite
SFV	Schweizerischer Fussballverband
SIA	Schweizer Ingenieur- und Architektenverein
sog.	Sogenannt
STWEG	Stockwerkeigentümergeinschaft
SVG	Strassenverkehrsgesetz vom 19. Dezember 1958
u.a.	unter anderem
z.B.	zum Beispiel
Ziff.	Ziffer

III. Literaturverzeichnis

BÄHLER RETO, Die Werkeigentümerhaftung, Themenblatt Chirico und Partner, Nr. 04 – Juli 2012, Grenchen.

KÄPPELI BERNADETTE, Die Haftung des Werkeigentümers, in 4-09 Wohnwirtschaft HEV Aargau, Aarau 2009, S. 10 u. 11.

THALER DANIEL, Hooliganismus und Sport (PDF), in: O. Arter (Hrsg.), Sport und Recht, 3. Tagungsband, Stämpfli Verlag AG, Bern 2006, S. 245 ff.

SCHIFFERLE ANDREA, «Vorsicht – fallendes Laub», Wohnwirtschaft HEV Aargau 10-13, Aarau, 2013, S. 10 – 13

HÄBERLIN & PARTNERS, «law & order», Jusletter zum Thema Werkeigentümerhaftung bei Stockwerkeigentum, Frauenfeld.

Château et DuMaison
Ihre Wohnraum Ratgeber

Kronenplatz 7
CH- 7310 Bad Ragaz
Tel: +41 81 302 74 10
Mob: +41 (0)79 964 03 16

Rivebelle 2
CH-6612 Ascona
Tel: +41 (0)91 791 16 81
Mob: +41 (0)78 735 25 70

Via Maistra 136
CH-7504 Pontresina
Tel: +41 81 842 63 14

info@chateauetdumaison.com
www.chateauetdumaison.com

SCHLAGENDE ARGUMENTE ZUM THEMA:
WERKEIGENTÜMERHAFTUNG
FÜR LIEGENSCHAFTENBESITZER

Von Laub auf der Treppe, Dachlawinen, Biotopen & Co.

Ist ein Wohnraumratgeber von Château et DuMaison™

Ausgabe Nr. 1
2016

Herausgegeben im November 2016
Copyright by Château et DuMaison™

IHRE WOHNTRAUMZENTRALE VOR ORT