

Haftung der Gebäudeeigentümer inklusive Stockwerkeigentum (STWEG)

Grundlagen der Haftung:

Gemäss Art. 58 OR haftet der Eigentümer eines Gebäudes oder Werkes, wenn jemand auf dem Grundstück zu Schaden kommt und dieser Schaden auf einen Werkmangel zurückzuführen ist. Bei Eigentümergemeinschaften ist die Ausgangslage speziell, weil zwischen dem Aussenverhältnis (dem Verhältnis zwischen dem Geschädigten und der Eigentümergemeinschaft) und dem Innenverhältnis (dem Verhältnis der Eigentümer untereinander) unterschieden werden muss. Hinzu kommt noch, dass die Eigentümerschaft gewisse Aufgaben an Verwaltungen oder Dienstleister delegieren kann.

Für den Geschädigten ist dies nicht relevant. Die geschädigte Person wird sich für die Durchsetzung seines Anspruchs an den Gebäudeeigentümer wenden, also an die Eigentümergemeinschaft. Im Innenverhältnis haften bei Miteigentümergeinschaften die Eigentümer solidarisch, wohingegen die Stockwerkeigentümer in der Regel nicht solidarisch haften, es sei denn, dies sei im Vertrag so vorgesehen.

Innenverhältnis:

Im Innenverhältnis sind verschiedene Szenarien denkbar. So kann die Eigentümergemeinschaft Ansprüche an einen einzelnen Stockwerkeigentümer stellen, ein Stockwerkeigentümer wiederum einen Anspruch an die Eigentümergemeinschaft haben, aber auch die Stockwerkeigentümer untereinander Ansprüche haben. Entscheidend ist dabei immer, ob die Schadenursache aus gemeinschaftlich genutzten Elementen oder aus den zu Sonderrecht zugeteilten Gebäudeteilen liegt. Bei Ansprüchen des einzelnen Stockwerkeigentümers an die Gemeinschaft ist immer zu berücksichtigen, dass der Anspruch um den Eigenanteil reduziert wird.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft auf schuldhaft handelnde Dienstleister für Ansprüche, die aus der Gebäudeeigentümerhaftung geltend gemacht werden, regressieren kann.

Beispiele für mögliche fehlerhafte Anlagen:

- Ungenügend beleuchtetes Treppenhaus führt zum Sturz eines Besuchers.
- Ein Dachterrassenbesucher stürzt vom Dach, weil die Geländer zu wenig hoch sind.
- Fehlende Schneefänger auf dem Dach führen zu einem Schneerutsch, welcher parkierte Fahrzeuge beschädigt.
- Ein Kind verletzt sich in einem ungenügend geschützten Swimmingpool.

Beispiele für mangelhaften Unterhalt:

- Eine Person stürzt vor dem Hauseingang auf einer Eisplatte.
- Aus einer nicht gewarteten Heizungsanlage läuft Öl aus.
- Ein nicht gepflegter, erkrankter Baum stürzt auf ein Nachbargrundstück

Ob in einem konkreten Fall ein Werkmangel vorliegt oder nicht ergibt sich oft aus den einschlägigen Bauvorschriften und den SIA-Normen. Im Verlaufe der Zeit können sich dabei Änderungen ergeben, die sich in einer sich ändernden Rechtsprechung zeigen. Hier aktuell zu bleiben ist eine grosse Herausforderung.

Versicherungslösung:

Es ist für alle Werkeigentümer sinnvoll, eine Gebäudehaftpflichtversicherung abzuschliessen, weil Haftpflichtansprüche, namentlich aus Personenschäden, sehr teuer werden können. Auch den Überblick zu behalten über die Entwicklung der Rechtsprechung bezüglich Werkmängeln ist schwierig und aufwändig. Weil die Haftungsfrage im Stockwerkeigentum ungleich komplexer ist als beim Alleineigentum einer Liegenschaft gilt dies in besonderem Masse für Gemeinschaften. Dabei ist im Besonderen bei Haftpflichtversicherungen von Stockwerkeigentümern darauf zu achten, dass auch Ansprüche von einzelnen Eigentümern untereinander sowie gegenüber der Gemeinschaft mitversichert sind.

Für weitergehende Informationen und Auskünfte stehen Ihnen unsere Mandatsleiter zur Verfügung.

23.03.2021/jvr