

Werkeigentümerhaftung

Was Eigentümer heute wissen müssen

Ivo Hartmann
Rechtsanwalt & Notar
Gründler & Partner Rechtsanwälte AG

Gründler & Partner
Rechtsanwälte

Haftet trotzdem der Eigentümer?



IH1 Rückgriff einfügen

Ivo Hartmann; 2026-10-28T14:36:37.507

Agenda

- Gesetzliche Grundlage (Art. 58 OR)
- Was ist ein Werk?
- Wer haftet (Werkeigentümer)?
- Wann liegt ein Werkmangel vor?
- Kausalität / Kausalhaftung
- Vermeidungsstrategien

Art. 58 OR

Art. 58

E. Haftung des Werkeigentümers

I. Ersatzpflicht

[1] Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines andern Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen.

[2] Vorbehalten bleibt ihm der Rückgriff auf andere, die ihm hierfür verantwortlich sind.

- Verschulden?

Was sind Gebäude und andere Werke?

Gebäude sind Bauwerke irgendwelcher Art. Es sind künstlich errichtete oder durch Aushöhlung geschaffene Wände, die einen Raum umschliessen.

Werke sind stabile, durch Menschenhand künstlich hergestellte oder angeordnete, bauliche oder technische Anlagen, die mit dem Erdboden, sei es direkt oder indirekt, dauerhaft verbunden sind.

=> weiter Anwendungsbereich










IH1

Wer haftet (Werkeigentümer)?



Werkeigentümer

- Grundeigentümer
- Baurechtsnehmer

Auch möglich: Gemeinwesen (z.B. Strassen, Schulen, etc.)

Nicht Werkeigentümer

- Mieter
- Pächter
- Nutzniesser

Nicht zwingend die Person, welche das Werk tatsächlich benutzt

IH1

- Grundeigentümer
- Mieter?
- Gemeinwesen?

Ivo Hartmann; 2026-10-28T14:44:23.805

Und bei Fahrnisbauten?



BGer 4A_189/2018 vom 6. August 2018

Wann liegt ein Werkmangel vor?

Wenn das Werk bei bestimmungsgemässem Gebrauch keine genügende Sicherheit bietet.



1) Zweckbestimmung
2) Nutzungsformen
3) Sicherheitsbegriff
4) Zumutbarkeit

Wann liegt ein Werkmangel vor?

Schritt 1: Die Sicherheit eines Werks bemisst sich nach seinem bestimmungsgemässen und nicht nach einem zweckwidrigen Gebrauch.



Geländer-Fall, BGer 4A_382/2012 vom 3. Oktober 2012



Badesteg-Fall, BGer 4A_450/2021 vom 21. März 2022

Zweckbestimmung als Schranke der Sicherungspflicht

Wann liegt ein Werkmangel vor?

Schritt 2: bestimmen, was sich nach objektiven Massstäben und der allgemeinen Lebenserfahrung am Ort des Werks ereignen kann.

> Vorzubeugen hat der Werkeigentümer nicht jeder denkbaren Gefahr, sondern nur jener, die sich aus der Natur des Werkes und seiner normalen Benützung ergeben. Es gilt der Grundsatz der Selbstverantwortung.

Beurteilung im Einzelfall (Nutzerkreis, Öffentliche Zugänglichkeit?)

Eigenverantwortung als Schranke der Sicherungspflicht.

Wann liegt ein Werkmangel vor?

Schritt 2: Ausnahmefall Kinder

1. Werkbeschaffenheit führt bei Unvernunft/Unvorsicht zu schweren Schäden



BGE 60 II 218

2. Werk verleitet voraussehbar zur zweckwidrigen Benützung



Entscheid Kantonsgericht St. Gallen 2007 / BZ.2006.100

Wann liegt ein Werkmangel vor?

Schritt 3: Sicherheitsbegriff im konkreten Fall definieren.

- Gesetzliche Regeln, die der Unfallverhütung dienen
- Regeln privater oder halb-öffentlicher Verbände (z.B. SIA / VSS)

Normen ≠ Gesetz / Normverletzung ist ein wichtiges Indiz für die Mangelhaftigkeit



BGer 4A_382/2012 vom 3. Oktober 2012

Wann liegt ein Werkmangel vor?

Schritt 4: Das Bestimmen der Zumutbarkeit. Was kann von einem Eigentümer verlangt werden?

- Wahrscheinlichkeit des Schadeneintritts
- Schadenspotential
- Wirksamkeit der Massnahme
- Kosten
- Nachteile

→ Fehlendes Geld ist aber nie ein Grund, um die Mangelhaftigkeit zu vereinen. In diesem Fall ist das Werk aus dem Verkehr zu ziehen.

→ Zumutbarkeit als Schranke der Sicherungspflicht

Kausalzusammenhang

Natürliche Kausalität

Wäre der Schaden ohne den Werkmangel ausgeblieben?

Werkmangel

↓

Unfall / Schaden

Adäquate Kausalität

Ist der Mangel nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung geeignet, einen solchen Schaden herbeizuführen?

Werkmangel

↓

Unfall als typische Folge

Schranken der Kausalhaftung

1. Fehlender Kausalzusammenhang



2. Grobes Selbstverschulden



3. Rechtmässiges Alternativverhalten



BGer 4C.45/2005 vom 18. Mai 2005

Vermeidungsstrategien: «Achtung Glatteis»



Urteil des Obergerichts Solothurn ZKBER.2019.27 vom 13. August 2019

- Anbringung von Gefahrenschildern (einseitige Enthaftungserklärungen)
- Nutzen und Grenzen
- Selbstverschulden der Geschädigten?

Vermeidungsstrategien: Mangelbeseitigung



BGer 4A_382/2012 vom 3. Oktober 2012

- Geländer-Fall: Keine Haftung trotz Normverstoss
- Regelmässige Kontrollen, insbesondere bei Änderungen von Normen oder Gesetzbestimmungen
- Dokumentation und Gewichtung festgestellter Mängel anhand einer Matrix (privater oder öffentlicher Nutzerkreis, Schädigungspotential und Schadenhäufigkeit, Kosten einer Behebung, Sofortmassnahmen [Enthaftungserklärung])

Was Eigentümer heute wissen müssen

1. Die Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR ist eine Kausalhaftung. Es braucht kein Verschulden des Eigentümers. Es gibt keinen Entlastungsbeweis.
2. Der Eigentümer haftet nicht für jeden Unfall. Es braucht insbesondere einen Werkmangel, einen Schaden und Kausalzusammenhang zwischen Mangel und Schaden.
3. Der Werkmangel ist keine rein technische Frage. Entscheidend ist, ob das Werk bei bestimmungsgemässem Gebrauch genügend Sicherheit bietet. Das wird anhand der konkreten Umstände beurteilt.
4. Normen sind keine Gesetze. Sie können aber ein wichtiges Indiz für die Mangelhaftigkeit eines Werks sein.
5. Für Eigentümer ist die beste Vermeidungsstrategie: Periodische Kontrollen durchzuführen, Mängel zu identifizieren, zu dokumentieren, zu beheben und allenfalls Warnschilder aufzustellen.

Vielen Dank!