



- 1 Privatrecht - Vollstreckung
- 1.2 Obligationenrecht

1.2.17 Werkeigentümerhaftung (II) bei Stockwerkeigentum

Sachverhalt: Ein Lieferant, der einen Stockwerkeigentümer bedient, wird vor dem Hauseingang durch eine Dachlawine verletzt. Seine Unfallversicherung nimmt Rückgriff auf die Stockwerkeigentümergeinschaft.

Das Hausdach ist ohne Zweifel eine Allgemeinanlage und selbst dann nicht einem einzelnen Stockwerkeigentümer zuzurechnen, wenn dieser z.B. eine Dachwohnung erworben hat. Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat dafür zu sorgen, dass das Dach in gutem Zustand verbleibt und dass davon keine Gefahren (z.B. Dachlawinen) ausgehen. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer hat die entsprechenden Beschlüsse zu fassen. Laut Art. 712m Ziff. 6 fällt der Abschluss von Versicherungen gegen Feuer und andere Gefahren in die Zuständigkeit der Stockwerkeigentümersammlung. Auszuführen hat die Beschlüsse der Verwalter.

Der Lieferant bzw. dessen Unfallversicherung hat sich an die Stockwerkeigentümergeinschaft zu wenden. Diese ist als Gesamtheit beschränkt prozess- und betriebsfähig; Gemäss Art. 712l Abs. 2 kann die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden. Der Geschädigte braucht somit nicht jeden einzelnen Stockwerkeigentümer ins Recht zu fassen.

Die Frage ist, was geschieht, wenn die Stockwerkeigentümergeinschaft ausser dem zweckgebundenen Erneuerungsfond keine finanziellen Mittel hat. Der Verwalter hat die Aufgabe, den Schadenfall der Haftpflichtversicherung zu melden. Sollte jedoch entgegen Art. 712m Ziff. 6 (noch) keine Werkeigentümer-Haftpflichtversicherung abgeschlossen worden sein, kommen die einzelnen Stockwerkeigentümer zum Zuge, und zwar entsprechend ihrer Wertquote. Der Verwalter hat in diesem Fall die eher unangenehme Aufgabe, die entsprechenden Zahlungen einzutreiben.

Ergänzend sei beigefügt, dass die Stockwerkeigentümergeinschaft zwar betriebs-, nicht aber konkursfähig ist. Der Gesetzgeber hat zwecks Vereinfachung des Rechtsverkehrs gewisse Anleihen bei den juristischen Personen getätigt, ohne dass die Stockwerkeigentümergeinschaft als juristische Person zu bezeichnen wäre. Sie steht dem Verein näher als beispielsweise der Aktiengesellschaft. Vereinsrecht ist übrigens mit Bezug auf die Stockwerkeigentümersammlung subsidiär anwendbar (Art. 712m Abs. 2).

Fazit

Die Fragen der Werkeigentümerhaftpflicht müssen insbesondere bei Stockwerkeigentum sehr sorgfältig behandelt werden. Der Vollzug des Auftrages an den Verwalter, die nötigen Versicherungen abzuschliessen, muss genau überwacht werden.