



Bemerkenswerte Schulhäuser in Zürich: Am Abhang des Üetlibergs gelegen, schmiegt sich das 1930 von Walter Henauer und Ernst Witschi aus zweigeschossigen, abgetreppten Baukörpern mit südseitigen Unterrichtsräumen realisierte Schulhaus Friesenberg als frühes Beispiel des Neuen Bauens in die kleinteilige Umgebung ein. SELINA HABERLAND / NZZ

Inhalt

Objekt im Fokus

In Zürich Altstetten wurde aus einem bald 50 Jahre alten Bürogebäude zeitgemässer, attraktiver Wohnraum. **3**

Aus der Branche

Verkauf Wohneigentum	
Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	2
Ausland	4
Kaufgesuche	4
Anlageobjekte	
Übrige Schweiz	4
Bauland	4
Vermietung Wohnen	
Stadt und Kanton Zürich	4
Übrige Schweiz	4
Vermietung Büro und Gewerbe	
Stadt und Kanton Zürich	4
Anzeigenverkauf	
Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70 inserate@nzz.ch	

Die Immobilienplattform:
www.nzzdomizil.ch

Impressum

NZZdomizil

Chefredaktion: Eric Gujer. **Verantwortlich für diese Beilage:** Andrea Martel, David Strohm. **Redaktion und Verlag:** Neue Zürcher Zeitung AG, Postfach, 8021 Zürich, Telefon 044 258 11 11.

Haus und Recht

Ausservertragliche Haftung für Baumängel?

Das Vertragsrecht regelt die Haftung der Vertragsparteien für die schlechte Erfüllung ihrer vereinbarten Leistungen. Bei Werkmängeln stehen dem Bauherrn die Mängelrechte zur Verfügung. Die Geltendmachung dieser Rechte setzt jedoch eine rechtzeitige Mängelrüge voraus. Nach dem Gesetz muss der Mangel sofort nach seiner Entdeckung gerügt werden. Weiter verjähren die Mängelrechte bei einem Bauwerk innert fünf Jahren seit der Abnahme des Werks. Wurde eine sofortige Mängelrüge verpasst oder ist die Verjährung eingetreten, können die vertraglichen Mängelrechte nicht mehr geltend gemacht werden.

Widerrechtliches Verhalten nötig

Es stellt sich die Frage, ob der Bauherr den Unternehmer für die Baumängel auch gestützt auf eine ausservertragliche Haftung ins Recht fassen kann. Die ausservertragliche Haftung regelt nicht die Haftung für das schlechte Er-

füllen von Verträgen, sondern die Haftung für widerrechtliches Verhalten. Der Schadenersatzanspruch aus ausservertraglicher Haftung setzt keine Mängelrüge voraus. Er verjährt innert einem Jahr seit Kenntnis des Schadens und der Person des Ersatzpflichtigen, spätestens zehn Jahre nach der schädigenden Handlung. Ein ausservertraglicher Schadenersatzanspruch kann damit noch bestehen, wenn die vertraglichen Mängelrechte bereits verjährt oder wegen der verpassten Mängelrüge untergegangen sind.

Nebst einem Schaden und einem adäquaten Kausalzusammenhang setzt eine ausservertragliche Haftung vor allem ein widerrechtliches Verhalten des Schädigers voraus. Dies ist ohne weiteres gegeben, wenn ein absolut geschütztes Rechtsgut verletzt wird, wie das Leben, die körperliche Integrität oder das Eigentum. Die Verletzung einer Person oder die Beschädigung einer Sache ist demnach immer wider-

rechtlich. Häufig führt nicht ein aktives Handeln des Unternehmers zum Schaden, sondern eine Unterlassung. Eine Haftung für ein Unterlassen besteht nur, soweit eine Pflicht zu einem Handeln bestanden hat. Wo die Unterlassung zur Verletzung eines absolut geschützten Rechtsguts geführt hat, kann sich eine Handlungspflicht aus dem sogenannten Gefahrensatz ergeben. Demnach hat derjenige, der einen gefährlichen Zustand schafft oder unterhält, die zur Vermeidung eines Schadens erforderlichen Schutzmassnahmen zu ergreifen. Das Unterlassen dieser Massnahmen ist widerrechtlich.

Vermögen wird nicht geschützt

Baumängel wirken sich allerdings meistens nur auf das Vermögen des Bauherrn aus, etwa indem sie Sanierungskosten verursachen. Das Vermögen ist kein absolut geschütztes Rechtsgut. Eine Vermögensschädigung ist nur dann widerrechtlich, wenn sie unter

Verletzung einer Schutznorm bewirkt wird, welche gerade den Schutz des Vermögens vor einer solchen Beeinträchtigung bezweckt. Entsprechend kann sich die Haftung für Vermögensschädigungen wegen einer Unterlassung auch nur ergeben, wenn die einschlägige Schutznorm ein Handeln verlangt. Es existieren keine besonderen Rechtsnormen, die das Vermögen des Bauherrn vor der Beeinträchtigung durch Baumängel schützen sollen. Die Vermögensschädigung durch Baumängel ist deshalb in der Regel nicht widerrechtlich und vermag keine ausservertragliche Haftung zu begründen.

Häufig bleibt die Beeinträchtigung eines absolut geschützten Rechtsguts nur aus, weil der Baumangel rechtzeitig entdeckt und behoben wird. Der Bauherr nimmt in diesem Fall eine Beeinträchtigung des Vermögens auf sich, um die Beeinträchtigung eines absoluten Rechtsguts abzuwenden. Dass die Schädigung eines absolut geschützten

Rechtsguts verhindert wird, vermag dennoch keine Widerrechtlichkeit der Beeinträchtigung des Vermögens zu begründen.

Ein guter Vertrag bleibt zentral

Es besteht folglich nur ein kleiner Anwendungsbereich für eine ausservertragliche Haftung für Baumängel. Eine ausservertragliche Haftung kann hauptsächlich dann zum Tragen kommen, wenn der Baumangel zur Verletzung eines geschützten Rechtsguts geführt hat. Im häufigeren Fall, wo der Baumangel lediglich eine Beeinträchtigung des Vermögens bewirkt, dürfte es hingegen meistens an der Widerrechtlichkeit fehlen. Der Bauherr tut deshalb gut daran, wenn er die nötigen Massnahmen zur Wahrung seiner vertraglichen Ansprüche trifft und sich nicht auf eine ausservertragliche Haftungsgrundlage verlässt.

Franz-Xaver Ulrich
www.baurecht.ch

Ihre Immobilienwelt

Die «Neue Zürcher Zeitung» und die «NZZ am Sonntag» bieten Ihnen die ideale Plattform für Ihre Immobilienanzeigen. Nutzen Sie die verschiedenen Anzeigemöglichkeiten, und sprechen Sie mit Ihrem Inserat Fachleute sowie Immobiliensuchende und -besitzer an.

Beilage	Erscheinungsdatum	Anzeigenschluss	Titel
«Residence»	10. September	25. August	«NZZ am Sonntag»
Immobilien & Wohnen	24. September	8. September	«NZZ am Sonntag»
«NZZ Domizil»	Jeden Samstag	Jeweils am Donnerstag vor Erscheinen um 14 Uhr	«Neue Zürcher Zeitung»

Bei «Residence» ist der Reservationsschluss für Immobilienkunden 10 Tage vor Anzeigenschluss.

Weitere Informationen über Mediadaten, Placierungsmöglichkeiten sowie Anzeigenpreise unter www.nzzmediasolutions.ch, inserate@nzz.ch oder unter Telefon 044 258 16 98. Änderungen vorbehalten.

