

LEXPRESS

Notariat
 Steuerrecht
 Bau- und Planungsrecht
 Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
 Allgemeines Zivilrecht

Liebe Leserschaft

VOSER RECHTSANWÄLTE
 wächst einmal anders:

Wir gratulieren Antonia Stutz und Stephan Bauer zu Andri, geboren am 4. April, sowie Sandra und Ralf Schäfer zu Maximilian, geboren am 15. Mai. Wir wünschen den jungen Familien alles Gute!

HERZLICHE GRATULATION AN PETER VOSER

Wie immer in den letzten Jahren hat uns Dr. Peter Voser am 3. Juni in den Badener Biergarten eingeladen. «Mit leerem Magen und leeren Händen», wie er jeweils festhält. Und das zum 90. Geburtstag!

Peter Voser ist seit 1954, also seit bald 60 Jahren, als Rechtsanwalt tätig. Seit mehr als 50 Jahren ist er auch Notar. Bis heute ist «unser Senior», wie er gerne genannt wird, aktiv. Allerdings nimmt er es seit längerem ruhiger. Er freut sich, dass die Kanzlei, die er seinerzeit von seinem Vater übernommen hat, stets wächst. Inzwischen sind es über 30 Mitarbeitende. Trotz dieser Grösse hat sie – nicht zuletzt dank Peter Voser – einen familiären Charakter bewahrt.



Peter Voser wollte kein grosses Aufsehen um seinen 90. Geburtstag machen. Wir haben das respektiert und ihn zu einer kleinen Wanderung mit allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern mit anschliessendem Imbiss eingeladen. Es war wunderschön. Da konnten wir ihm doch noch gebührend gratulieren. Das möchten wir auch an dieser Stelle tun und ihm alles Gute für das neue Lebensjahr wünschen.

BALKONSTURZ – HAFTUNG DES HAUSEIGENTÜMERS?

Sachverhalt

Ein Mieter verunfallte beim Sturz vom Balkon seiner Mietwohnung tödlich. Das Balkongeländer war nur 82 cm hoch. Die einschlägige SIA-Norm 358 («Geländer und Brüstungen») verlangt mindestens 100 cm (Ziff. 3.14). Gegen den Vermieter und Wohnungseigentümer wurde Schadenersatzklage erhoben, weil der Sturz wegen des zu tiefen Balkongeländers erfolgt sei. Auch das

Bundesgericht musste sich mit dem Fall befassen (Urteil vom 3. Oktober 2012, 4A_382/2012). Das Urteil ist von grundsätzlicher Bedeutung.

Verantwortlichkeit des Haus- oder Werkeigentümers und ihre Grenzen

Der Eigentümer haftet für den Schaden, der durch sein fehlerhaftes Werk verursacht wird

Der Anwalt zum Klient: «Nachdem Sie nun freigesprochen wurden, wollen Sie mir nun verraten, ob Sie das Auto gestohlen haben oder nicht?»

Klient: «Nach Ihrem hervorragenden Plädoyer heute Morgen beginne ich zu glauben, dass ich es nicht war!»

Dr. iur. Peter Voser
Fürsprecher, Notar

Dr. iur. Jan Kocher
Rechtsanwalt, Notar, LL. M.

Dr. iur. Philip Funk
Rechtsanwalt, Notar,
eidg. dipl. Steuerexperte

Dr. iur. Peter Heer
Rechtsanwalt, Fachanwalt
SAV Bau- und Immobilienrecht

lic. iur. Dieter Egloff
Rechtsanwalt,
eidg. dipl. Steuerexperte

lic. iur. Patrick Bühlmann
Rechtsanwalt, Fachanwalt
SAV Arbeitsrecht

lic. iur. Antonia Stutz
Rechtsanwältin, Notarin

Dr. iur. Ivo Zellweger
Rechtsanwalt, Fachanwalt
SAV Haftpflicht- und
Versicherungsrecht

Dr. iur. Markus Fiechter
Rechtsanwalt, LL. M.

lic. iur. Barbara Sramek
Rechtsanwältin,
eidg. dipl. Steuerexperte

Dr. iur. Lukas Pfisterer
Rechtsanwalt

lic. iur. Rudolf Weber
Rechtsanwalt, Notar

lic. iur. Lukas Breunig
Rechtsanwalt

lic. iur. Fernando Garcia
Rechtsanwalt, Notar,
LL. M. Taxation,
Mediator SKWM/SAV

lic. iur. Christian Munz
Rechtsanwalt

MLaw Andrea Schifferle
Rechtsanwältin

lic. iur. Monique Schnell
Rechtsanwältin,
eidg. dipl. Steuerexperte

Konsulent:
Prof. Dr. iur. Thomas Pfisterer
Rechtsanwalt, LL. M.

Stadtturmstrasse 19
AZ Hochhaus
CH-5401 Baden
Telefon 056 203 10 20
Telefax 056 222 29 58
www.voser-law.ch

Notariat
Steuerrecht
Bau- und Planungsrecht
Wirtschafts- und Gesellschaftsrecht
Allgemeines Zivilrecht

(Art. 58 OR). Ob ein Werk fehlerhaft ist, hängt von seinem Zweck ab. Bietet ein Werk bei bestimmungsgemäsem Gebrauch keine genügende Sicherheit, liegt ein Werkmangel vor. Der Werk-eigentümer darf davon ausgehen, dass das Werk bestimmungsgemäss benutzt wird und die Benüt-zer sich vorsichtig verhalten (Selbstverantwor-tung). Weist ein Werk Mängel auf, sind diese dann zu beheben, wenn die Kosten in einem vernünf-tigen Verhältnis zum Schutzinteresse der Benützer und dem Zweck des Werks stehen (Zumutbarkeit).

Anpassungspflicht bei altrechtlichen Werken?

Das Mehrfamilienhaus, in welchem der Unfall geschehen ist, war 1959 erstellt worden. 1959 war die Balkonbrüstung von 82 cm regelkonform. Erst seit 1996 gibt es die SIA-Norm 358, welche eine Höhe von mindestens 100 cm verlangt. Das Bundesgericht verlangt in seinem Urteil, dass sol-che «altrechtliche Werke» im Rahmen des Liegen-schaftsunterhalts an die neuen Anforderungen angepasst werden, wenn die Kosten für die Besei-tigung des Mangels in einem vernünftigen Ver-hältnis zum Schutzinteresse der Benützer und dem Zweck des Werks stehen.

Entscheid des Bundesgerichts zum konkreten Balkonsturz

Das Bundesgericht berücksichtigt, dass der Balkon zu einer privaten Mietwohnung gehört

und damit dem Publikumsverkehr nicht offen steht. Beim Verunfallten handelte es sich um einen langjährigen Mieter, der mit den Verhältni-sen vertraut war. Obwohl er gegen zwei Meter gross war, hatte er die Höhe des Balkons nie bean-standet. Es gab auch keine Hinweise darauf, dass es bezüglich der Höhe des Balkongeländers je zu Beschwerden anderer Mieter gekommen wäre. Aufgrund der Akten ging das Gericht davon aus, dass sich der Verunfallte auf das Balkongeländer setzte oder sich rücklings daran anlehnte. Damit habe er das Geländer nicht bestimmungsgemäss genutzt. Er habe es an der notwendigen Vorsicht mangeln lassen. Zum Unfall sei es daher nicht in erster Linie gekommen, weil das Geländer zu niedrig war, sondern weil der Verunfallte durch sein Verhalten die Gefahr eines Unfalles erhöhte. Der Unfall sei somit nicht auf einen Werk-mangel, sondern auf eigenverantwortliches Han-deln des Verunfallten zurückzuführen. Zumindest vor dem Unfall sei nicht davon auszugehen gewe-sen, das Balkongeländer stelle eine Gefahr dar, die mit Blick auf das Schutzbedürfnis des Mieters eine umgehende Erhöhung des Geländers ausser-halb einer Gebäudesanierung verlangt hätte. Das Bundesgericht verneinte folglich eine Werkeigen-tümerhaftung (Art. 58 OR).

Wenn Sie an baurechtlichen Fragen interes-siert sind, abonnieren Sie doch unseren News-let-ter: www.voser-law.ch/info/baurechtexp.htm.