



Die Schweiz aus der Vogelschau entdecken: Wo ist das? (Der Wettbewerb zum NZZ-Bilderrätsel findet sich in diesem Bund weiter hinten.)

CHRISTOPH RUCKSTUHL / NZZ

Haus und Recht

Wer haftet bei einem Einsturz?

Dacheinsturz bei der Turnhalle Riet- hüsli in St. Gallen, Einsturz der Fassade eines Mehrfamilienhauses in Winterthur, Dacheinsturz bei der Mehrzweckhalle in Lupfig, Deckeneinsturz bei der Turnhalle in Egnach – dies sind einige Beispiele der letzten Jahre, bei denen mit Glück keine Personen zu Schaden kamen. Weniger glimpflich liefen der Deckeneinsturz beim Brand einer Tiefgarage in Gretzenbach und der Absturz einer aufgehängten Betondecke im Hallenbad Uster ab.

Immer stellt sich bei Gebäudeeinstürzen die Frage nach der Haftung, wobei zwischen strafrechtlicher Verant-

wortung und zivilrechtlicher Haftung zu unterscheiden ist. Wegen Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde (Art. 229 StGB) wird bestraft, wer bei der Leitung oder Ausführung eines Bauwerks oder eines Abbruchs die anerkannten Regeln der Baukunde vorsätzlich oder fahrlässig ausser acht lässt und dadurch Leib und Leben von Menschen gefährdet.

Unter die Strafnorm fallen alle mit der Planung, Bauleitung und Ausführung betrauten Personen. Dazu gehören Architekt, Bauingenieur, Bauunternehmer, Bauleiter, Bauführer, Polier, Vorarbeiter sowie Handwerker und Bauarbeiter wie auch Spezialisten. Sogar der Bauherr selbst, wenn fachkundig, kann zur Verantwortung gezogen werden, wenn er durch Weisungen technischer Natur in die Leitung oder Ausführung von Bauten eingreift.

Als anerkannte Regeln der Baukunde gelten die technischen Normen der Fachverbände (z. B. SIA-Normen) sowie Merkblätter und Richtlinien der Empa, der ETH, der Suva und weiterer Organisationen, die sich mit der Bautechnik befassen. Die baupolizeiliche Kontrolle der Bauten entbindet die am Bauwerk beteiligten Planer und Unternehmer nicht von ihrer Verantwortung. Werden Personen verletzt oder getötet, können die Verantwortlichen sogar wegen fahrlässiger Körperverletzung oder fahrlässiger Tötung strafrechtlich belangt werden. Entsteht durch den Einsturz lediglich ein Sachschaden am Bau, können die Verantwortlichen nur bei vorsätzlicher Verursachung, nicht aber bei Fahrlässigkeit strafrechtlich zur Rechenschaft gezogen werden.

Zivilrechtlich haften die am Bau beteiligten Planer und Unternehmer ge-

genüber dem Bauherrn bei mangelhafter Planung oder Ausführung des Bauwerks aus dem Vertrag. Während der Bauausführung bis zur Abnahme seines Werks trägt der Unternehmer die Gefahr des Einsturzes. Werden beim Einsturz Sachen Dritter beschädigt oder erleiden Dritte einen Vermögensschaden (z. B. Betriebsausfall), haften die Verantwortlichen des Einsturzes ausservertraglich. Um ausservertragliche Schadenersatzansprüche durchzusetzen, müssen die geschädigten Dritten neben dem Schaden die Widerrechtlichkeit des Verhaltens des Verursachers und den Kausalzusammenhang zum Schaden beweisen.

Oft stürzen Gebäudeteile erst Jahre oder Jahrzehnte nach der Erstellung ein, und es stellt sich danach heraus, dass bei der ursprünglichen Planung oder Ausführung Regeln der Baukunde verletzt worden waren. Dann stellt sich die Frage der Verjährung. Diese beträgt gegenüber dem Bauherrn für Planungs- und Ausführungsmängel des Werks grundsätzlich 5 Jahre ab der Abnahme, bei absichtlich verschwiegenem Mangel 10 Jahre. Ausservertragliche Schadenersatzansprüche Dritter verjähren in einem Jahr ab dem Zeitpunkt, an dem der Geschädigte Kenntnis vom Schaden und von der Person des Ersatzpflichtigen erlangt hat, immer aber nach 10 Jahren. Der strafrechtliche Tatbestand der Gefährdung durch Verletzung der Regeln der Baukunde verjährt nach herrschender Auffassung in 5 Jahren ab dem Zeitpunkt der Gefährdung.

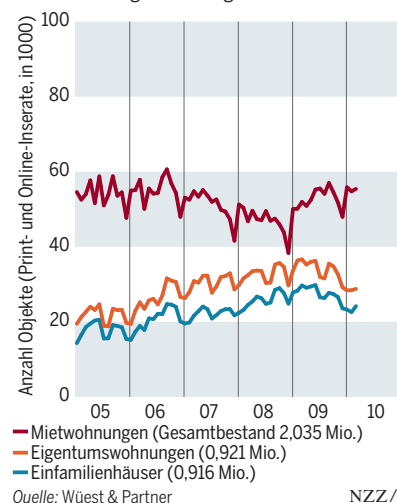
Hans Rudolf Spiess
www.baurecht.ch

Die Immobilienplattform:
www.nzzdomizil.ch

Der Schweizer Wohnungsmarkt

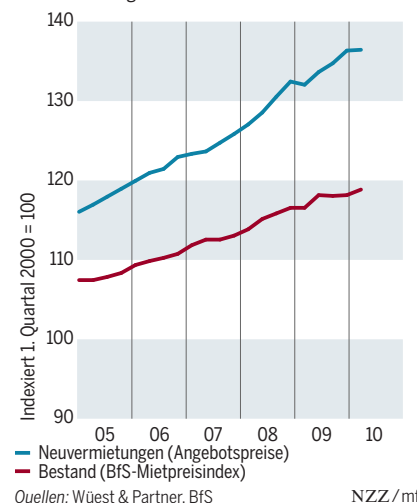
Wohnungsangebot

Monatliche Angebotsmengen



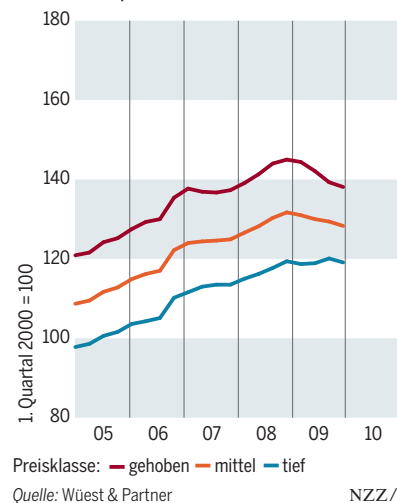
Preise für Mietwohnungen

Neuvermietungen und bestehende Mietverhältnisse



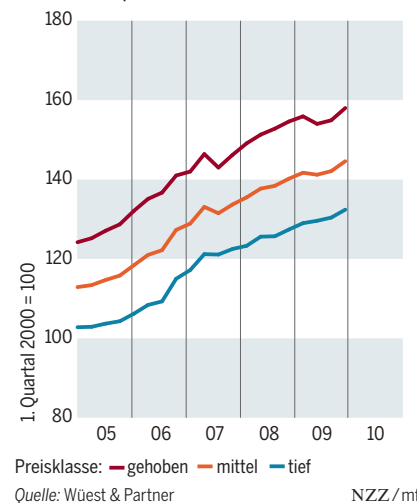
Preise für Einfamilienhäuser

Transaktionspreise, indiziert



Preise für Eigentumswohnungen

Transaktionspreise, indiziert



NZZdomizil

Verkauf Wohneigentum

Stadt und Kanton Zürich	2
Übrige Schweiz	3
Kaufgesuche	4

Anlageobjekte

Stadt und Kanton Zürich	4
Übrige Schweiz	4
Ausland	5

Bauland

	5
--	---

Vermietung Wohnen

Stadt und Kanton Zürich	6
Übrige Schweiz	6
Mietgesuche	6

Vermietung Büro und Gewerbe

Stadt und Kanton Zürich	6
Übrige Schweiz	7

Anzeigenverkauf

Tel. 044 258 16 98, Fax 044 258 13 70
anzeigen@nzzmedia.ch

IHR PARTNER FÜR WOHN-EIGENTUM - WIR LASSEN IHRE TRÄUME WAHR WERDEN!

WINTERTHUR-WÜFLINGEN MAIEN RESIDENZ

2½ bis 5½ Zimmer-Wohnungen
64 - 160 m²
ab CHF 320'000.--

- Hanglage gegen Süden
- Extravagante Grundrisse
- www.maien.ch

Bezug: Herbst 2011
Baubeginn: Mai 2010
Verkauf: Nina Buchholz

SEMPRE VERDE OETWIL AM SEE

4½ Zimmer-Dachwohnungen
132 m²
CHF 790'000.--

- Ruhige, idyllische Lage
- Hochwertiger Innenausbau
- Erdsondenheizung/Minergie

Bezug: Herbst 2011
Baubeginn: Mai 2010
Verkauf: Nina Buchholz

NÄNIKON LINDENHOF

3½ bis 5½ Zimmer-Wohnungen
132 m²

Projektankündigung

- Familienfreundliche Lage
- Extravaganter Landhausstil
- Kontrollierte Wohnungslüftung

Weitere Infos im April 2010
Verkauf: Nina Buchholz

ADETSWIL FROWIES

3½ bis 4½ Zimmer-Wohnungen
80 - 129 m²
ab CHF 390'000.--

- Ruhige, ländliche Umgebung
- Erdsondenheizung
- Einbauspots

Bezug: Herbst 2010
Baubeginn erfolgt
Verkauf: Claudia Hoefliger

WINKEL-RÜTI 8185 IHR LEBENS(T)RAUM

3½ bis 6½ Zimmer-Wohnungen
110 - 237 m²
ab CHF 650'000.--

- Leicht erhöhte Südlage
- Hochwertiger Innenausbau
- Minergie-Standard

Bezug: Herbst 2011
Baubeginn: Mai 2010
Verkauf: Roger Ehrler

EGLISAU STAMPFI

4½ bis 5½ Zimmer-Terrassen-
Wohnungen, 142 - 197 m²
ab CHF 840'000.--

- Exklusive Hanglage
- Blick auf den Rhein
- Minergie-Standard

Bezug: Frühling 2011
Baubeginn erfolgt
Verkauf: Roger Ehrler

UNSER PROFESSIONELLES, KOMPETENTES VERKAUFSTEAM STEHT IHNEN GERNE ZUR VERFÜGUNG!

INNOVATIV. ZUVERLÄSSIG. ZIELORIENTIERT.

NEUE WINTERTHURERSTR. 26 - 8304 WALLISELEN

TEL. 043 233 41 41

alaCasa.ch

MITGLIED DES



Nina Buchholz

043 233 41 60
nina.buchholz@fruehimmo.ch



Claudia Hoefliger

043 233 41 57
claudia.hoefliger@fruehimmo.ch



Roger Ehrler

044 864 44 66
roger.ehrler@fruehimmo.ch



Petra Vogler

043 233 41 45
petra.vogler@fruehimmo.ch

BESUCHEN SIE UNS AUF WWW.FRUEHIMMO.CH