

# Sturz vom Baugerüst

## Haftet der Hauseigentümer?



**Lukas Pfisterer**

*Dr. iur., Rechtsanwalt, Fachanwalt  
SAV Bau- und Immobilienrecht,  
Pfisterer Fretz Munz AG, Aarau*

Bei Neubauten oder auch bei Sanierungen müssen oft Baugerüste gestellt werden. Baugerüste sind naturgemäss hoch – und ein Sturz vom Baugerüst kann zu schweren Unfällen mit erheblichen Kostenfolgen führen. Haftet der Hauseigentümer und Ersteller des Hauses (Bauherr) dafür, dass das Baugerüst in Ordnung ist oder trägt die Gerüstbauerin die Verantwortung? Das war vor Gericht umstritten.

### Sachverhalt

Auf einer Baustelle brach eine Malerin nach einem Sprung von etwa 30 bis

50 Zentimetern Höhendifferenz von einem oberen Gerüstgang auf einen unteren Gerüstgang durch das Bodenbrett des unteren Ganges und stürzte 2,5 Meter in die Tiefe. Sie verletzte sich und war mehrere Monate arbeitsunfähig. Da die Malerin mit ihrem Sprung ein Loch in das Gerüst riss, schloss das kantonale Gericht, das Gerüst müsse mangelhaft gewesen sein. Denn das Gerüst habe stellenweise verrottete Holzteile enthalten. Das Gericht bezeichnete die Gerüstbauerin als Eigentümerin des Gerüsts und daher als verantwortlich und haftpflichtig (Art. 58 Abs. 1 Obligationenrecht, OR). Die Gerüstbauerin zog dagegen vor Bundesgericht und blitzte ab. Das Bundesgericht bestätigte ihre Haftung. Die Gerüstbauerin hafte als Eigentümerin des Gerüsts, auch wenn dieses seit über fünf Monaten auf der Baustelle und damit im Zuständigkeitsbereich des Bauherrn bzw. der Bauleitung gestanden habe und sie Eigentümerin von über 52 derartiger Baugerüste sei.

Ein Gerüst müsse einem Sprung von einem halben Meter standhalten, zumal das

Körpergewicht der Malerin nicht überdurchschnittlich gewesen sei. Das Bundesgericht warf der Gerüstbauerin auch mangelnde Kontrolle und Unterhalt des Gerüsts vor. Es sei auch nicht unüblich, dass Teile des Gerüsts entfernt und für andere Zwecke verwendet würden. Eine Gerüstbauerin müsse allfällige Änderungen am Gerüst unterbinden respektive rückgängig machen. Sie hafte grundsätzlich für allfällige am Werk vorgenommene Änderungen oder unterlassene Unterhaltsarbeiten.

Dass die Malerin gesprungen war, qualifizierte das Bundesgericht immerhin als geringes Selbstverschulden mit einer Reduktion im Umfang von 15 Prozent (Urteil des Bundesgerichts 4A\_189/2018 vom 6. August 2018).

### Vertragsgestaltung

Die Gerüstbauerin hatte mit der Bauherrin im Vertrag über die Miete des Gerüsts keine Abmachung getroffen, wer die Kontroll- und Unterhaltungspflicht für das Baugerüst trägt. Die Gerüstbauerin als Eigentümerin des Gerüsts haftete daher

für den mangelhaften Zustand (Art. 58 Abs. 1 OR). Die Malerin hatte übrigens auch von der Bauherrin und Bauleiterin Schadenersatz verlangt. Das kantonale Gericht bestätigte, dass sowohl die Gerüstbauerin als auch die Bauherrin und Bauleiterin solidarisch für den ganzen Schaden einstehen müssten, das heisst, dass die Malerin den Schaden bei beiden nach ihrer Wahl ganz oder teilweise einfordern konnte. Die Bauherrin und Bauleiterin hatte das kantonale Urteil akzeptiert.

Das Urteil legte fest, wer der Malerin den Schaden ersetzen musste, im «Aussenverhältnis» also beide. Nichts gesagt war damit über die Kostentragung im «Innenverhältnis», zwischen Bauherrin und Gerüstbauerin. Diese hätten unter sich eine andere Abmachung treffen können, beispielsweise dass die Bauherrin der Gerüstbauerin das Geld ersetzt, das letztere der Malerin hätte bezahlen müssen (Art. 58 Abs. 2 OR).

### Risikoverteilung beachten

Für Bauherren ist es daher wichtig, auf die richtige Verteilung der Risikotragung zu achten. Es geht nicht nur darum, dass das Gerüst fachgerecht aufgestellt wird. Es muss danach auch fachgerecht unterhalten werden. So kann es vorkommen, dass Teile des Gerüsts von anderen Handwerkern abmontiert werden, weil sie für die eigenen Bauarbeiten «im Weg» sind, beispielsweise für das Hochhieven von Isolationsplatten oder Fenstern. Wird das Gerüst danach nicht wieder ordnungsgemäss aufgestellt, besteht Absturzgefahr – und damit das Risiko, als Bauherr für den finanziellen Schaden aufkommen zu müssen. Je nach Unfall und bleibenden Folgeschäden kann dies sehr teuer werden.

Im Vertrag zwischen Gerüstbauerin und Bauherr sollte die Kontroll- und Unterhaltungspflicht ausdrücklich geregelt werden: Die Gerüstbauerin soll beispielsweise verpflichtet werden, die notwendigen Massnahmen zu ergreifen, damit das Gerüst jederzeit in einem fachgerechten Zustand

ist, durch regelmässige Kontrollen, das Hinweisen auf Veränderungsverbot am Gerüst und mehr. Denn bei einem Unfall droht auch dem Bauherrn als Grundeigentümer eine Schadenersatzklage. Eine gewisse Überwachungspflicht trifft zudem die Bauleitung, meist wahrgenommen durch den Architekten. Sieht er, dass das Gerüst nicht in Ordnung ist, muss er intervenieren und die Behebung verlangen. Im hier erwähnten Fall war die unterbliebene Intervention durch die Bauleiterin möglicherweise der Grund, dass sie ebenfalls schadenersatzpflichtig wurde. Dies geht aus dem Urteil des Bundesgerichts nicht hervor, weil die Bauleiterin den kantonalen Entscheid akzeptiert hatte.

Zusätzlich sollte der Bauherr darauf achten, dass die Gerüstfirma die finanziellen Risiken nicht abschiebt. Denn sie könnte sich vom Bauherrn versprechen lassen, dass er im «Innenverhältnis» letztlich den finanziellen Schaden trägt, sollte die Gerüstfirma zu einer Schadenersatzzahlung verpflichtet werden (Art. 58 Abs. 2 OR). Eine derartige Klausel kann durchaus in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) der Gerüstfirma enthalten («versteckt») sein. Es empfiehlt sich also dringend, auch das «Kleingedruckte» in den Anhängen zu Verträgen zu lesen und derartige Klauseln ersatzlos zu streichen. Das ist erlaubt!

Ähnliche Fragen können im Übrigen auch bei einem Baustellenkran und anderen Installationen auf der Baustelle auftauchen. Gelegentlich kippt ein Kran bei einem Unwetter um. Greift die Haftung des Werkeigentümers für ein Baugerüst, so greift sie möglicherweise auch bei einem Kran. Deshalb sollte auch dieser Vertrag für den Bauherrn so abgefasst sein, dass er im «Innenverhältnis» nicht das finanzielle Risiko des Kraneigentümers trägt.

Bei einem Bauprojekt ist also nicht nur die Architektur des Gebäudes wichtig. Ebenso wichtig ist die «Architektur» der Verträge.