

Zeitschrift: Wohnen
Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger
Band: 81 (2006)
Heft: 4

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 06.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Schriftliche Anfragen an:

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044/362 42 40
 Mo-Do 8.30-11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch



Ruedi Schoch

Wer haftet auf dem Kinderspielplatz?

Konnte früher vor der Haustüre oder sogar auf der Strasse gespielt werden, so ist dies heute vielfach nur noch auf speziellen Kinderspielplätzen möglich. Eine Grosszahl von Genossenschaften verfügt denn auch über einen eigenen Spielbereich. Der sicheren Gestaltung dieser Plätze muss unbedingt genügend Beachtung geschenkt werden. Bei Unfällen stellt sich nämlich die Frage: Wer bezahlt? Dabei könnte es auch die Genossenschaft treffen.

Direkte Kosten eines Unfalls wie Arzt-, Zahnarzt- oder sogar Spitalkosten werden zuerst einmal von der Krankenkasse oder der Unfallversicherung des betroffenen Kindes übernommen. Einer Versicherung, die einen Schaden bezahlt hat, steht jedoch in den meisten Fällen das Recht zu, die bezahlte Summe beim Schadensverursacher wieder einzufordern (Rückgriffsrecht). Vor allem im Frühling ist der SVW-Rechtsdienst deshalb häufig mit Fragen rund um Spielplätze konfrontiert. Wie muss die gemeinschaftliche Spielanlage erbaut werden? Muss die Genossenschaft etwas unternehmen, wenn in Nachbars Garten ein Biotop gebaut wird oder der Parterremieter vor dem Sitzplatz ein Schwimmbaden aufstellt?

VERSCHULDENS- UND KAUSALHAFTUNG. Das Schweizer Recht kennt grundsätzlich zwei verschiedene Arten der Haftung, einerseits die Verschuldens- und andererseits die Kausalhaftung. Die Verschuldenshaftung stellt dabei die Regel dar. Der Schädiger haftet für schuldhaft zugefügten Schaden gemäss dem nachfolgenden Grundsatz: Wer einen gefährlichen Zustand schafft, ist verpflichtet, die nach den Umständen erforderlichen Massnahmen zu treffen, um das Eintreten eines Schadens

zu verhindern. Bei der Kausalhaftung dagegen fehlt ein solches Verschulden. Darunter fällt zum Beispiel die Haftung für den Betrieb eines Motorfahrzeugs¹ oder für fehlerhafte Produkte².

Die vertraglichen Haftungen finden ihre Grundlage in einem Vertragsverhältnis, das zwischen den Parteien besteht.³ Daneben besteht die allseits bekannte ausservertragliche Haftung, die keine besondere Rechtsbeziehung zwischen den Akteuren als Voraussetzung hat. Diese Normen, deren Regelung sich vorwiegend in den Art. 41ff. des OR wiederfindet, bezeichnet man als das Haftpflichtrecht. Unabhängig davon, ob eine Haftung vorliegt, ist die hier nicht weiter zu erläuternde Frage zu klären, ob allenfalls auch ein Straftatbestand erfüllt worden ist, beispielsweise fahrlässige schwere Körperverletzung.

WERKEIGENTÜMERHAFTUNG. Erleidet ein Kind auf dem Spielplatz einen Schaden, so stellt sich die Frage nach der sogenannten Werkeigentümerhaftung gemäss Art. 58 OR.⁴ Die Genossenschaft als Eigentümerin des Spielplatzes haftet für den Schaden, der infolge einer fehlerhaften Anlage oder Herstellung oder aufgrund eines mangelhaften Unterhaltes verursacht wird. Als Werke gelten nach der Rechtsprechung stabile, mit der Erde direkt oder indirekt verbundene, künstlich hergestellte oder angeordnete Gegenstände, wie zum Beispiel Schaukeln, Rutschen, Kletterspielgeräte oder feste Gartenbassins. Ein Werk wird dabei als mangelhaft betrachtet, wenn es für den Gebrauch, zu dem es bestimmt ist, keine genügende Sicherheit bietet. Die Genossenschaft ist daher gut beraten, sich bereits vor dem Bau eines Kinderspielplatzes einige Gedanken zu machen, beispielsweise über die Wahl des Standortes unter Berücksichtigung des Geländes, eine genügende Abgrenzung des Spielplatzes von der Strasse oder über

eine räumliche Trennung für Spielangebote unterschiedlicher Altersklassen.

So ist bei einem Sandkasten zu beachten, dass keine scharfkantigen Stellriemen, keine imprägnierten Eisenbahnschwellen oder gar Felsblöcke als Umrandung dienen und dass die Einfassung möglichst niedrig ist. Betreffend Schaukeln und Rutschen und weiterer Spielgeräte hat die Schweizerische Beratungsstelle für Unfallverhütung (bfu) verschiedene Merkblätter verfasst, die im Internet heruntergeladen werden können.⁵ Die erwähnte Werkeigentümerhaftung beruht auf der Überlegung des Gesetzgebers, dass der Eigentümer eines Grundstücks beziehungsweise eines Werks eine besondere Verantwortung für dessen Sicherheit gegenüber Dritten übernimmt.

Die Genossenschaft haftet bei einem Spielplatzunfall nur dann nicht, wenn sie nachweisen kann, dass bei der Erstellung und vor allem beim Unterhalt des Werks alle objektiv erforderlichen und zumutbaren Sicherheitsvorkehrungen getroffen wurden. Der Auslauf einer Rutschbahn darf daher selbstverständlich nicht in der Nähe des Sandkastens enden. Stellt der Hauswart fest, dass bei einer Schaukel der abfedernde Puffer nicht mehr vorhanden ist, so muss die Schaukel bis zur Instandstellung gesperrt werden. Zum Unterhalt gehören auch regelmässige Kontrollen und mindestens eine jährliche Wartung, die auch zu dokumentieren ist.

KLEINE RISIKEN SIND SINNVOLL. Aus all diesen Überlegungen soll nun aber der Vorstand nicht den Schluss ziehen, das Risiko eines Spielplatzes sei für die Genossenschaft zu gross, und deshalb keine solchen mehr planen oder gar bestehende Spielplätze abräumen. Es geht, wie dies die bfu-Broschüre explizit festhält, vor allem darum, die Kinder vor Gefahren zu schützen, die sie nicht oder nur schwer als solche erkennen können. Der ►



Spielwert eines Spielplatzes wird jedoch erhöht, wenn Kinder die Möglichkeit haben, mit begrenzten Risiken Erfahrungen zu sammeln. Das Kind soll ja schliesslich lernen, mit Gefahren umzugehen. Wird die Genossenschaft in einem Fall einmal «zur Kasse gebeten», so kann sie sich an ihre (hoffentlich abgeschlossene) Haftpflichtversicherung wenden. Denkbar ist auch, dass sie aufgrund des Produkthaftpflichtgesetzes ihre Haftung ganz oder teilweise auf den Hersteller des Spielgerätes abwälzen kann.

Im Zusammenhang mit Kindern ist allerdings auch möglich, dass diese nicht nur als Geschädigte, sondern vielmehr auch als «Schädiger» in Erscheinung treten. Ein Kind kann nach Art. 19 Abs. 3 ZGB selbst haftpflichtig werden, wenn mit Bezug auf das schädigende Verhalten die Urteilsfähigkeit gegeben ist.⁶ Ein 14-jähriger Knabe, der mit einer Steinschleuder eine Fensterscheibe einwirft, dürfte als urteilsfähig anzusehen sein und kann daher haftpflichtig werden, wobei gegebenenfalls die Eltern finanziell einzuspringen haben. Kinder, die aufgrund ihres Alters noch nicht in der Lage sind, die Gefährlichkeit ihres Tuns abzuschätzen, können grundsätzlich nicht

verantwortlich gemacht werden. Hier stellt sich die Frage der Haftung des Familienhaupts.⁷ Die Eltern haben für den von ihrem unmündigen Kind verursachten Schaden einzustehen, sofern sie nicht beweisen können, dass sie das durch die Umstände gebotene Mass an Sorgfalt in der Beaufsichtigung haben walten lassen. Inwiefern die Beaufsichtigung genügend oder ungenügend war, beurteilt sich zum einen danach, was üblich ist. Massgebend sind aber auch Alter, Entwicklungsstand und Charakter des Kindes. Auch für Eltern empfiehlt sich für solche Fälle eine Haftpflichtversicherung.

GENOSSENSCHAFT TRÄGT VERANTWORTUNG.

Wenig hilfreich sind Tafeln bei Spielplätzen, wonach die Genossenschaft jede Haftung bei Unfällen zum Voraus vollumfänglich ablehnt. Damit kann die Werkeigentümerhaftung in keiner Art und Weise ausgeschaltet werden. Die eingangs gestellte Frage zu den Schwimmbädern ist übrigens wie folgt zu klären: Grundsätzlich steht es der Genossenschaft zu, darüber zu entscheiden, welche Nutzungen zulässig sind und welche nicht. Sie hat dabei darauf zu achten, dass die Nutzungen weder

die Nachbarn stören, noch den Gleichbehandlungsgrundsatz verletzen. Zudem muss sie gegen mögliche gefährliche Situationen einschreiten. Das Aufstellen von Bassins ist häufig auch in der Hausordnung geregelt. Handelt es sich um grosse Becken, die beinahe unverrückbar mit dem Boden verbunden sind, so ist die Zustimmung der Genossenschaft in jedem Falle einzuholen.⁸ Bei grösseren Kinderbassins ist die Genossenschaft auch dafür mitverantwortlich, dass für sämtliche Kinder aller Mieter keine Gefahr entsteht. Hilfreich ist auch in diesen Fällen der Rückgriff auf die Sicherheitsvorkehrungen, wie sie die Beratungsstelle für Unfallverhütung in ihren Merkblättern festhält.⁹

¹ geregelt im Strassenverkehrsgesetz, Art. 58 SVG

² geregelt im Produkthaftpflichtgesetz, Art. 1 PrHG

³ vgl. beispielsweise Art. 259a Abs. 1 lit. c OR für die Schadenersatzleistung bei Mängeln der Mietsache

⁴ Art. 58 lautet wie folgt: Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines andern Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge von fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder von mangelhafter Unterhaltung verursachen.

⁵ www.bfu.ch

⁶ vgl. Art. 19 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 16 ZGB

⁷ gem. Art. 333 ZGB

⁸ vgl. Art. 260a OR

⁹ vgl. www.bfu.ch

In Kürze

Verrechnungssteuer auf Zinszahlungen

Auf Zinszahlungen für Genossenschaftsanteile, Darlehenskasseneinlagen und Mieter- bzw. Mitgliederdarlehen muss die Verrechnungssteuer abgerechnet werden (35%). Eine Ausnahme besteht, wenn die Summe der Einlagen in die Darlehenskasse bzw. der Mieter- oder Mitgliederdarlehen 500 000 Franken nicht übersteigt. Für das Anteilkapital gibt es keinen solchen Mindestbetrag. Eine weitere Ausnahme besteht, wenn 20 und weniger Gläubiger ihr Geld in der Darlehenskasse angelegt haben. Gibt die Genossenschaft Anleiheobligationen aus, beträgt diese Zahl 10. Auch Zinszahlungen unter 50 Franken pro Jahr unterliegen der Verrechnungssteuer.

Stempelsteuer auf Genossenschaftsanteilen und Kassenobligationen

Wohnbaugenossenschaften, die in den Statuten festgehalten haben, dass sie keine Tantiemen bezahlen sowie dass die Genossenschaftsanteile maximal zu 6% verzinst werden, und die bestimmen, dass bei einer Liquidation der Liquidationsüberschuss nicht an die Mitglieder verteilt, sondern einer Organisation mit gleichem Zweck zur Verfügung gestellt wird, zahlen auf der Ausgabe von Genossenschaftsanteilen keine Stempelsteuer. Das gilt aber nicht für Obligationen. Auf der Ausgabe von Obligationenanleihen und von Kassenobligationen muss Stempelsteuer bezahlt werden. Der Steuersatz für Anleiheobligationen beträgt 1,2%, jener für Kas-

senobligationen 0,6%. Unter Kassenobligationen versteht das Stempelsteuergesetz auch die Mitgliederdarlehen gemäss Merkblatt Nr. 26 des SVW, nicht aber Einlagen in die Darlehenskasse.

Teilrevision von Mietzins- und Rechnungsreglement der Stadt Zürich

Als Folge der Revision der kantonalen Wohnbauförderungsvorschriften hat die Stadt Zürich das «Reglement über die Festsetzung, Kontrolle und Anfechtung der Mietzinse bei den unterstützten Wohnungen» (Mietzinsreglement, MZR) und das «Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger» (Rechnungsreglement, RR) mit Wirkung auf den 1. Januar 2006 den kantonalen Vorgaben angepasst. Die Anpassung des «Reglements über die Zweckerhaltung unterstützter Wohnungen» (Zweckerhaltungsreglement, ZER) steht aufgrund ausstehender Ausführungsrichtlinien des Kantons bis heute noch aus. Die Neuerungen im MZR und im RR lassen sich wie folgt zusammenfassen:

■ Art. 2 MZR legt fest, dass die Mietzinse aufgrund der gesamten Investitionskosten aller Wohnungen einer Siedlung zu berechnen sind. Art. 2 Ziff. 4 MZR ermöglicht auf dem derart berechneten Mietzins einen Zuschlag für öffentliche Abgaben, Einlagen in Fonds, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt und Verwaltung. Dieser Zuschlag wurde von 3% auf neu 3,25%

des Gebäudeversicherungswertes erhöht (Art. 3 Abs. 1 MZR).

■ Die Pflichteinlage in den Erneuerungsfonds wurde von bisher 0,75% auf neu 1% des Gebäudeversicherungswertes erhöht (Art. 14 Satz 1 RR). Soweit der Bestand des Erneuerungsfonds über dem steuerbefreiten Betrag liegt (ab Steuerperiode 2005: 15% des Gebäudeversicherungswertes), kann neu eine geringere Einlage vorgenommen oder ganz darauf verzichtet werden (Art. 14 Satz 2 RR).

■ Art. 19 RR regelt die Höhe der Entschädigung der Vorstandstätigkeit. Die Formulierung von Art. 19 RR wurde dahingehend präzisiert, dass für die gesamte Vorstandstätigkeit höchstens der in Art. 19 RR festgelegte Betrag ausbezahlt werden darf (keine inhaltliche Änderung). Ausgenommen von diesem Maximalbetrag sind lediglich Entschädigungen für Baukommissionen (Art. 20 RR). Diesbezüglich wurde die starre Entschädigungsregelung für Baukommissionen von bisher 1% der Anlage- bzw. Baukosten aufgehoben. Die neue, flexiblere Formulierung sieht eine nach «Aufwand angemessene, massvolle Entschädigung» vor. Die «demokratische Kontrolle» der in Art. 19 und Art. 20 RR vorgesehenen Entschädigungen wird durch die neu eingeführte Offenlegungspflicht der Höhe dieser Entschädigungen in der Jahresrechnung gewährleistet (Art. 19 und Art. 20 RR je letzter Satz).