

Gesetzliche Grundlagen für Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

ALTES GEBÄUDE, NEUES RECHT: WANN SIND BAULICHE ANPASSUNGEN NOTWENDIG?

Rechtliche Vorgaben verändern sich laufend, insbesondere im Bereich des Baurechts. Daraus folgt unvermeidbar, dass vor längerem erbaute öffentliche Institutionen den aktuellen Vorschriften in vielen Bereichen nicht mehr entsprechen. Was ist die Folge für ein betroffenes Hallenbad, eine Schule oder ein Verwaltungsgebäude?

Text: Dr. iur. Marianne Schaub-Hristić, Rechtsanwältin für Immobilienrecht

Wird ein Gebäude oder eine andere Anlage nach den geltenden Vorschriften rechtmässig erstellt, bleibt es grundsätzlich auch dann in seinem Bestand geschützt, wenn sich das Recht in der Folge verändert. Man spricht von Besitzstands- oder Bestandesgarantie. Das Gebäude darf demnach weiterhin genutzt und erhalten werden.¹ Auch kleinere Umbauten und Erneuerungen ohne Anpassungen sind erlaubt.² So müssen beispielsweise die Fenster bei kleineren Erneuerungen nicht zwingend angepasst werden. Bei grösseren Veränderungen am Gebäude hingegen kommt das neue Recht zur Anwendung.

Ob eine Sanierung oder ein Umbau noch klein ist, beurteilt sich nach verschiedenen Kriterien. Wesentliche Teile des Gebäudes und dessen Substanz sollten erkennbar erhalten bleiben. Bei einer Erweiterung sollte deren Ausmass in Bezug auf Gesamtfläche oder -volumen klein bleiben. Der Erhalt des Bestehenden muss im Vordergrund stehen.³

Geht von einem Bau oder einer Anlage eine direkte Sicherheitsgefahr aus, muss diese beseitigt werden.⁴ Anschaulich wird dies in der Brandschutznorm der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen gezeigt, gemäss welcher nur grössere Veränderungen, Erweiterungen und Nutzungsänderungen oder eine besondere Gefahr für die Nutzer nach einer sofortigen Anpassung verlangen (Art. 2 Abs. 2). Energiesanierungen sind nur in einzelnen Kantonen vorgeschrieben.

Haftungsfolgen

Ein Bau oder eine Anlage kann ungeachtet der Bestandesgarantie Haftungsfolgen auslösen, wenn sich jemand aufgrund von Mängeln daran verletzt (Art. 58 OR). Ein Mangel liegt vor, sobald die genügende Sicherheit bei der bestimmungsgemässen Nutzung nicht (mehr) gewährleistet ist. Ob beim Bau die Vorschriften eingehalten wurden, spielt keine Rolle (BGE 102 II 343 E. 1c; BGer 4A_521/2013 vom 9.04.2014 E. 3.4). Der Eigentümer haftet jedoch nur, wenn ihm die Mängelbeseitigung auch zuzumuten war. Nicht zumutbar ist, was technisch unmöglich oder mit unverhältnismässig hohen Kosten im Vergleich zum Schutzinteresse verbunden ist, und es darf ein Minimum an Vorsicht bei der Nutzung erwartet werden (BGE 130 III 736 E. 1.3). Eine voraussehbare Fehlbenutzung löst sodann nur bei Kindern eine Haftung aus, und nur, wenn das Werk besonders zum Verhalten einlädt oder wenn potenziell schwere Schäden entstehen könnten (BGE 130 III 736 E. 1.6; BGE 116 II 422 E. 1). Anlagen mit Publikumsverkehr müssen dabei einem höheren Sicherheitsstandard genügen als solche mit nur eingeschränktem oder privatem Nutzerkreis (BGer 4A_521/2013 vom 9.04.2014 E. 3.4).

Dies bedeutet z. B., dass die Betreiberin eines Kindergartens haftbar gemacht werden kann, wenn ein Kind über das Treppengeländer klettert und stürzt, obwohl dasselbe im Errichtungszeitpunkt möglicherweise den Vorgaben entsprach, wenn es zum Klettern voraussehbar verleitete (Kantonsgesetz St. Gallen, Entscheid

BZ.2006.100 vom 11. Juni 2007, E. III.bb. f.). Ähnliches gilt für die Betreiber eines Plauschbads und einer Schule (BGE 116 II 422; BGer 1P.305/2004 vom 16.08.2004).

Fazit: Bestehende Institutionsgebäude dürfen grundsätzlich weiterbetrieben werden, solange von ihnen keine direkte Gefahr ausgeht. Auch Zweckänderungen, kleine Umbauten und Sanierungen sind ohne Anpassung an die aktuellen Vorschriften möglich.

Um ein Haftungsrisiko zu vermeiden, sollten jedoch einfach umzusetzende Sicherheitsmassnahmen möglichst ergriffen werden. Dies bedeutet z. B. bei einer Sanierung auch gleich die Geländerhöhe eines Balkons mittels Stangen anzupassen oder mittels Abdeckungen ein Geländer weniger bekletterbar zu machen. Besteht sodann ein klar ersichtliches hohes Schadenrisiko, muss dieses – unabhängig von den geltenden Bauvorschriften – schnellstmöglich beseitigt werden.

¹ bfu, Müssen bestehende Bauten dem neusten Stand der Sicherheitsmassnahmen (z. B. den neuen Normen) angepasst werden oder gilt ein Bestandesschutz?

² Elmiger, Wenn beim Umbau altes Recht gilt, in: Zeitschrift Wohnen

³ Elmiger, Wenn beim Umbau altes Recht gilt, in: Zeitschrift Wohnen

⁴ bfu, Müssen bestehende Bauten dem neusten Stand der Sicherheitsmassnahmen (z. B. den neuen Normen) angepasst werden oder gilt ein Bestandesschutz?