

mit den in E. 3a) zitierten Beispielen für nützliche und luxuriöse bauliche Massnahmen lässt nach der Auffassung des Kantonsgerichts keine Zweifel daran, dass das vorliegende Projekt als nützlich zu qualifizieren ist. Mit dem geplanten Umbau wird zwar in erster Linie die Stockwerkeigentumseinheit des Berufungsklägers aufgewertet. Namentlich der Einbau eines Liftes und die Erstellung einer Aussentreppe verbessern in erster Linie die Gebrauchsfähigkeit seines Wohnraumes. Damit verbunden ist aber - wenn auch in einem geringeren Mass - auch eine Wertsteigerung der gesamten Liegenschaft. Etwas Anderes ergibt sich, wie der Rechtsvertreter des Berufungsklägers zu Recht ausführt, auch nicht aus der vom Bezirksgericht zitierten Literaturstelle bei Weber (a.a.O., S. 301).

Steht fest, dass das Bauvorhaben des Berufungsklägers eine nützliche bauliche Massnahme ist, so bedarf sie gemäss Art. 647d Abs. 1 ZGB der Mehrheit aller Miteigentümer, welche zugleich den grösseren Teil der Sache vertritt. Dieses qualifizierte Quorum wurde nicht erreicht, vielmehr gab es bezüglich der Kopfstimmen eine Pattsituation. Im Ergebnis erweist sich das Urteil der Vorinstanz somit als richtig. Die Berufung wird abgewiesen.

ZF 107/95

Urteil vom 7. Februar 1996

## **8 - Haftung des Werkeigentümers (Art. 58 OR). Anforderungen an den Unterhalt eines Hotelparkplatzes im Berggebiet zum Schutz vor den Gefahren von Eis und Schnee (mangelhafter Unterhalt in casu verneint).**

*Aus den Erwägungen:*

Steht fest, dass sich der Kläger auf der Liegenschaft der Beklagten einen Knöchelbruch zugezogen und somit einen Schaden erlitten hat, sind die weiteren Voraussetzungen der Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR zu prüfen. Kein Zweifel kann daran bestehen, dass das im Eigentum der Beklagten stehende Parkplatzgelände vor dem Eingang des Hotels als Werk zu qualifizieren ist. Das Gesetz knüpft die Haftpflicht in Art. 58 OR aber nicht einfach an die Verursachung des Schadens durch ein Werk an. Art. 58 OR ist nur dann anwendbar, wenn ein Mangel des Werkes den Schaden verursacht. Ein Mangel kann in einem Fehler in der Anlage, in der Herstellung oder im Unterhalt des Werkes liegen (Stark, Ausservertragliches Haftpflichtrecht, Skriptum, 2. Aufl., Zürich 1988, N. 724). Wie die Vorinstanz zu recht festgehalten hat, sind im vorliegenden Fall die allgemeinen Haftungsgrundsätze der Werkeigentümerhaftung anwendbar. Ob das Werk mangelfrei oder mangelhaft ist, beurteilt sich nach objektiven Gesichtspunkten, unter Berücksichtigung dessen, was sich nach der Lebenserfahrung am fraglichen Ort zutragen kann (BGE 96 II 34/36). Dem Kläger ist beizupflichten, dass an die



Anforderungen für den Unterhalt des Parkplatzareals bei einem 5-Stern- Hotel ein strenger Massstab gesetzt werden muss. Ein derartiges Unternehmen, welches seinen Gästen einen überdurchschnittlichen Komfort bietet, hat auch im Hinblick auf die Schneeräumung auf ihrem Grundstück über- durchschnittlichen Erwartungen zu genügen. Dies bedeutet, dass die Be- klagte im vorliegenden Fall eine besondere Sorgfaltspflicht trifft, da sich die Zumutbarkeit der zu treffenden Massnahmen nach der Zweckbestimmung des Werkes richtet (Brehm, Berner Kommentar, Bern 1990, N. 58 zu Art. 58 OR). Auszugehen ist dabei vom bestimmungsgemässen Gebrauch des Wer- kes. Der Kläger macht geltend, die Beklagte hätte ihrer Pflicht nur dadurch nachkommen können, wenn sie ihre Gäste mit einer entsprechenden Hin- weistafel auf die Gefahr von Eis und Schnee aufmerksam gemacht hätte. Aufgrund der Abgabe ihrer Autoschlüssel an das Hotelpersonal hätten die Gäste nicht darauf schliessen können, dass sie den zugewiesenen Parkplatz nicht selbst betreten sollten; immerhin hätten die Gäste zumindest auf die damit verbundenen und bekannten Gefahren ausdrücklich hingewiesen werden müssen. Der in diesem Zusammenhang notwendige Hinweis auf den hoteleigenen Parkservice sei ebenfalls unterlassen worden.

Die Argumentation des Klägers in seiner schriftlichen Berufungsbe- gründung geht somit darauf hinaus, die Haftpflicht der Beklagten nicht ge- stützt auf einen Mangel in der Schneeräumung des Parkplatzareals, sondern aufgrund der unterlassenen Information ihrer Gäste geltend zu machen. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Einerseits muss das An- bringen einer Hinweistafel, wonach die Gäste auf die Gefahr von Eis und Schnee aufmerksam gemacht werden, unter den gegebenen Umständen nicht als notwendig betrachtet werden. Mit Schnee und Eisbildung muss in einer in den Alpen und auf rund 1600 Metern über Meer gelegenen Gegend im Wintermonat Januar gerechnet werden. Es war zudem für jedermann erkennbar, dass das Parkplatzareal am Tag des Unfalles mit Schnee bedeckt war, zumal dieser Vorplatz vom Hotelpersonal nicht schwarz geräumt wur- de. Allein dieser Umstand musste für einen mit den in Davos herrschenden Winterverhältnissen einigermaßen vertrauten Gast Warnung genug sein. Tatsächlich verbrachte der Kläger seinen Winterurlaub nicht das erste Mal in Davos. Er konnte also aufgrund seiner Erfahrungen mit winterlichen Ver- hältnissen wissen, dass bei Schnee besondere Vorsicht geboten war. Dies gilt umso mehr, als es am besagten Tag neblig war und schneite. Dass man auf Neuschnee ausrutschen kann, ist eine allgemein bekannte Tatsache; das An- bringen einer entsprechenden Warntafel wäre im Hinblick auf die konkrete Situation überflüssig gewesen. Mangels entsprechender Eignung kann die Beachtung dieser Massnahme folglich auch nicht von einem 5-Stern-Hotel verlangt werden. Eine solche Hinweispflicht kann auch

nicht aus BGE 118 II 36ff abgeleitet werden, herrschten in jenem Fall doch ganz andere Ver-

hältnisse vor, insbesondere war die Gefahr nicht derart augenfällig wie im vorliegend zu beurteilenden Fall.

Dieselben Überlegungen gelten für die Behauptung, das Hotelpersonal hätte möglichst verhindern sollen, dass die Gäste das Parkplatzareal selbst betreten. Dem Gast kann natürlich nicht verboten werden, sein Auto selbst zu holen. Tut er dies, so hat er beim Betreten der Schneefläche die nötige Vorsicht walten zu lassen. Denn wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat, konnte von der Beklagten angesichts der herrschenden Witterungsverhältnisse nicht verlangt werden, dass sämtlicher Schnee weggeräumt wurde und die ganze Parkfläche schwarz war. Ebenso wenig nützt dem Kläger nach dem eben Gesagten die Behauptung, er habe vom hoteleigenen Parkservice keine Kenntnis gehabt. Dass er dieses besondere Angebot aus welchen Gründen auch immer nicht in Anspruch nahm, entband ihn nicht von seiner Pflicht, sich den Wetterverhältnissen angepasst zu verhalten. Der Werkeigentümer darf nicht nur ein normales, sondern sogar ein insofern vorsichtiges Verhalten des Benützers erwarten, als dieser sich selbst auf offenbare, kleine und für ihn leicht vermeidbare Risiken achtet (Brehm, a.a.O., N. 86 zu Art. 58 OR mit Hinweisen).

Im übrigen ist festzuhalten, dass die Beklagte sich weder einen Mangel in der Anlage noch im Unterhalt der hoteleigenen Parkplätze vorwerfen lassen muss. Für die Annahme eines Anlagefehlers fehlen Hinweise; ein solcher ist auch nie behauptet worden. Was den Unterhalt des Parkplatzareals betrifft, so kann mit der Vorinstanz festgestellt werden, dass seitens der Beklagten alles Zumutbare und der Zweckbestimmung des Parkplatzes dienliche unternommen worden ist, um diesen von Schnee und Eis soweit möglich zu befreien und den Gästen ein sicheres Kommen und Gehen zu garantieren. Die Beklagte unterhielt mit den Leuten des Technischen Dienstes und weiteren Angestellten einen nicht nur in finanzieller Hinsicht aufwendigen Schneeräumungsdienst, welcher bei Bedarf immer wieder eingesetzt wurde, indem bei kritischen Situationen jede Stunde der Parkplatz kontrolliert wurde, Sand und Splitt eingesetzt und einzelne Bodenflächen sobald als möglich von Schnee gereinigt wurden. Gemäss übereinstimmenden Zeugnisaussagen sorgten regelmässige Kontrollgänge und Hinweise der Angestellten, die auf dem Parkplatzareal arbeiteten, für einen einwandfreien und effizienten Räumungsdienst. Dafür, dass dieser Dienst am besagten Tag nicht funktioniert hätte, gibt es keine Hinweise. Es darf vielmehr angenommen werden, dass am Vortag des World Economic Forums der Schneeräumung dieselbe, wenn nicht noch grössere Aufmerksamkeit, geschenkt wurde.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beklagte keine Werkeigentümerhaftung trifft, womit das vorinstanzliche Urteil bestätigt und die Berufung abgewiesen wird.

