

HOFSTETTER  
ADVOKATUR & NOTARIAT

# HLK-Branche – Haftungsfragen aus der Praxis

Webinar GebäudeKlima Schweiz (GKS)

13. Januar 2026

**Domino Hofstetter**, Rechtsanwältin und Notarin, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht

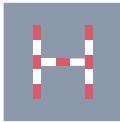
**Stefan Mundhaas**, Rechtsanwalt, CAS Umweltrecht und Vollzug



# Inhalt

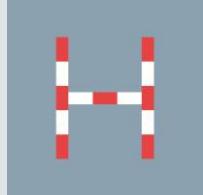
---

- 1 Rechtliche Grundlagen
- 2 Fälle aus der Praxis
- 3 Fragen und Diskussion



HOFSTETTER  
ADVOKATUR & NOTARIAT

# 1 Rechtliche Grundlagen



# Ausservertragliche Haftung

---

## ■ Grundsatz

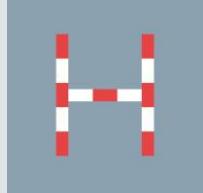
Ausservertragliche Haftung ist relevant, wenn **kein direkter Vertrag** mit dem Geschädigten besteht oder wenn **Drittpersonen** geschädigt werden

## ■ Typische Situationen in der HLK-Branche

- Schaden bei **Mietern, Nutzern, Bauarbeitern, Nachbarn**
- Schaden ausserhalb der eigenen Vertragskette
- Montage-, Service- oder Inbetriebnahmearbeiten
- Fehlerhafte Produkte



Kein Vertrag – aber ein Schaden? Dann prüft man die ausservertragliche Haftung



# Ausservertragliche Haftung

---

- **Werkeigentümerhaftung (Art. 58 OR)**
  - Mangelhaftes Werk verursacht Personen- oder Sachschaden
  - Bsp.: Schaden durch Anlage im Bereich Energie-Contracting
- **Geschäftsherrenhaftung (Art. 55 OR)**
  - Mitarbeitende verursachen Schaden bei Ausübung ihrer Tätigkeit
  - Bsp.: Servicetechniker schliesst Anlage falsch an → Kältemittelaustritt
- **Unerlaubte Handlung (Art. 41 OR)**
  - Sorgfaltspflichtverletzung, falsche Angaben, Normverstoss
  - Bsp.: Unzutreffende technische Daten führen zu Überhitzung/Brandschaden
- **Produkthaftung (PrHG)**
  - Fehlerhaftes Produkt verursacht Personen- oder Sachschaden
  - Bsp.: Serienfehler bei Ventil → Wasserschaden in Wohnung

⚠ Hersteller und Lieferanten haften nicht nur vertraglich – sondern oft auch gegenüber völlig unbeteiligten Dritten



# Vertragliche Haftung

---

- Was ist vertragliche Haftung?
  - Entsteht bei Vertragsverletzung
  - Schriftliche (statt mündliche) Verträge empfohlen: höhere Rechtssicherheit, weniger Streitigkeiten
- Worauf kommt es an?
  - Vertragsinhalt zählt: alle wesentlichen Punkte ausdrücklich regeln
  - Fehlen vertragliche Regelungen, greift das Gesetz (z.B. Art. 368 ff. OR, Werkvertrag)
  - Optional: Anwendbarkeit von Normen wie SIA 118/380 zur eindeutigen Definition von Abläufen und Verantwortlichkeiten vereinbaren

Ein klarer und detaillierter schriftlicher Vertrag hilft im Schaden- bzw. Haftungsfall

# Vertragsverhältnisse und Haftungssubjekte

## ■ Auftrag

- Sorgfältiges Tätigwerden
- Bsp.: Bauleitung, Beratung
- Honorarkürzung bei Vertragsverletzungen

## ■ Werkvertrag

- Konkreter Arbeitserfolg
- Bsp.: Installation Heizungsanlage
- Nachbesserungspflicht

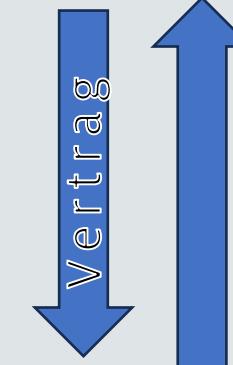
## ■ Kaufvertrag

- Kauf/Lieferung Kaufobjekt
- Bsp.: Kauf mit untergeordneter Montage
- Wandelung, Minderung, Ersatz

**Gemischter Vertrag**

Besteller/Auftraggeber

Werklohn/  
Honorar



Unternehmer/Auftragnehmer

= Haftungssubjekt

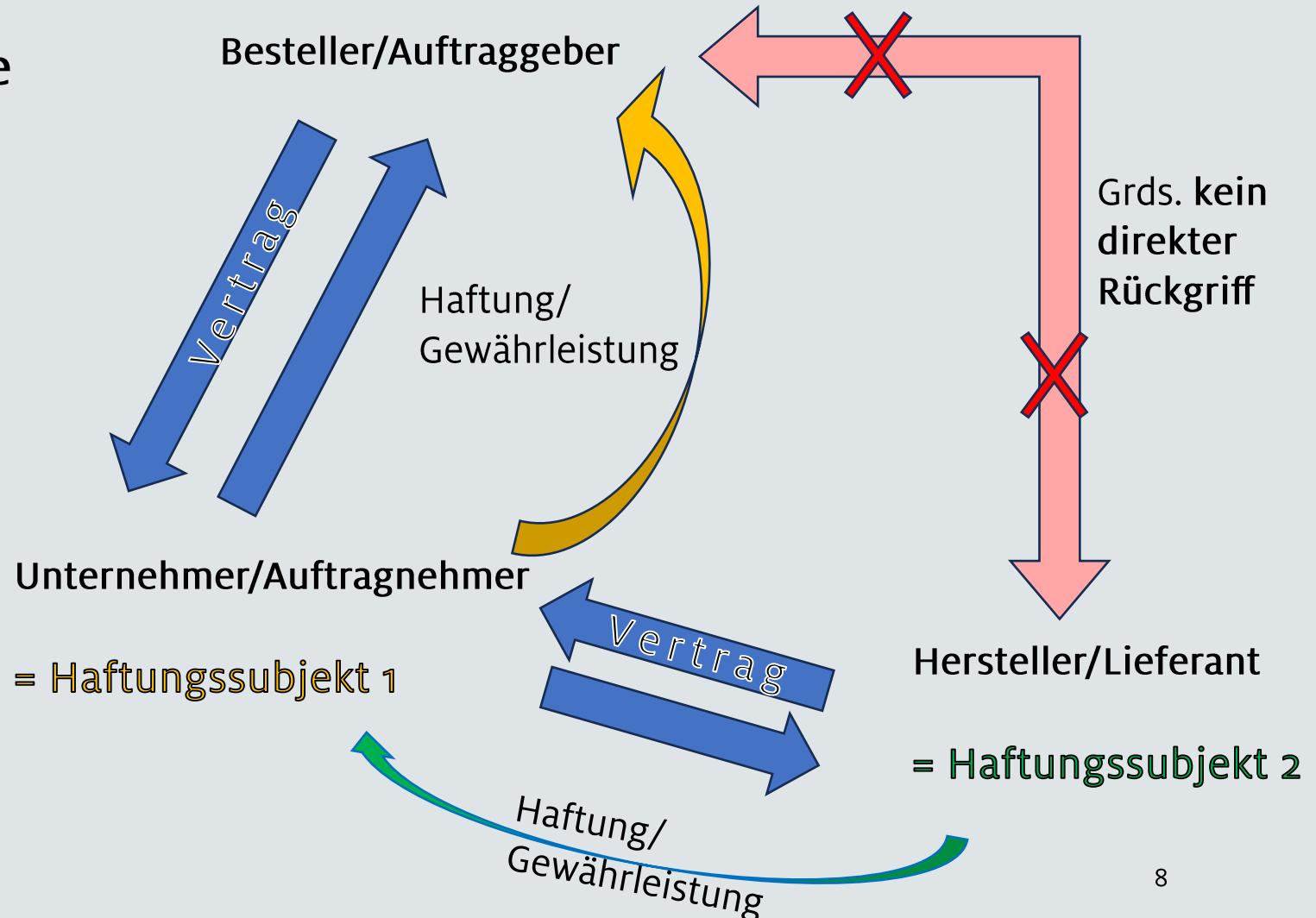
Werk/  
Arbeit

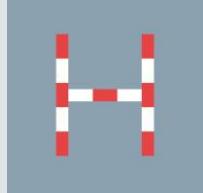
Haftung/  
Gewährleistung



# Vertragsverhältnisse und Haftungssubjekte

- Praxis: oft mehrere Verträge
  - Haftung Unternehmer gegenüber Besteller
  - Haftung Hersteller/Lieferant gegenüber Unternehmer
  - Inhalt der Ansprüche: gemäss Vertrag/Gesetz
  - Einhaltung von Rügefristen, auch gegenüber Hersteller
- Versäumnis: Verwirkung Mängelrechte !





# Mängelbehebung und Kostentragung

---

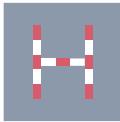
- **Mangel** = Werk ist nach der Verkehrsanschauung fehlerhaft oder es fehlt eine vertraglich zugesicherte Eigenschaft
- **Einhaltung Rüge- und Verjährungsfristen**
  - SIA-Norm 118: 2-jährige Rügefrist (seit Abnahme; jederzeit rügbar), danach «sofort» innert 5-7 Tagen (BGer); 5 Jahre Verjährungsfrist
  - Art. 201/367 OR: «sofort» innert 5-7 Tage (bisher); 60 Tage (seit 1.1.2026; auch für verdeckte Mängel; kann nicht verkürzt werden; keine Rückwirkung); 5 Jahre Verjährungsfrist
  - Werkvertragsrecht: zwingende Nachbesserungspflicht (kann nicht vertraglich ausgeschlossen werden)
- **Nachbesserungskosten**
  - Kosten für Mängelbehebung
  - Begleitkosten (insb. Vorbereitungs-/Wiederherstellungsarbeiten, Weg-/Transportkosten, allfällige notwendige Arbeiten von Planer/Ingenieur)
  - Abgrenzung vom Mangelfolgeschaden (Art. 368 OR) und Ohnehinkosten



# Key-Facts

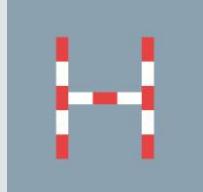
---

- Verträge schriftlich abschliessen und Inhalt so detailliert wie möglich festlegen
- Anwendbarkeit von privatrechtlichen Normen (z.B. SIA-Norm 118 und 118/380) ausdrücklich im Vertrag vereinbaren (allenfalls mit Ergänzungen/Anpassungen)
- Vertragliche Bestimmungen betr. Mängelhaftung (insb. Rügefristen und Erstellung Abnahmeprotokoll) vorsehen
- Nach Mangel-/Schadenfeststellung bzw. nach Eingang einer Mängelrüge umgehend prüfen, ob Mängel/Schäden auch gegenüber Lieferanten/Hersteller gerügt werden müssen (Einhaltung Rügefristen)



HOFSTETTER  
ADVOKATUR & NOTARIAT

## 2 Fälle aus der Praxis



# Fall 1

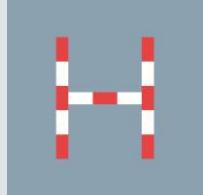
---

- «Defektes Ersatzteil innerhalb der Garantie. Lieferant schickt Ersatzteil kostenlos (Garantiefall). Defektes Bauteil wird von Installateur ausgebaut und Ersatzteil auch von Installateur wieder eingebaut.»
- Fragen:
  - Wer hat den Ausbau des defekten Bauteils und den Einbau des Ersatzteiles zu bezahlen?
  - Wer muss die Kosten für einen allfälligen «Produktionsunterbruch» bezahlen (z.B. Verkaufsgeschäft kann während Defekt nicht geöffnet werden)?
- Beurteilung:
  - 3-Parteienverhältnis (Auftraggeber <-> Installateur <-> Lieferant)
  - Haftung von Installateur für Behebungs-/Vorbereitungskosten, aber Rückgriff auf Lieferanten möglich (Ersatzteil und Mangelfolgeschaden)
  - Produktionsunterbruch bzw. entgangener Gewinn kann auch Mangelfolgeschaden darstellen
  - I.d.R. kein direkter Durchgriff von Besteller auf Lieferanten

## Fall 2

- «Parkettboden defekt wegen zu starker Kühlleistung der Bodenheizung im Sommer (entstandener Feuchteschaden).»
- Unbekannt, wer was an der Heizung eingestellt hat (es könnten der Kunde, Heizungsinstallateur oder Servicetechniker gewesen sein).»
- Frage:
  - Wer kommt für den Schaden auf?





## Fall 2

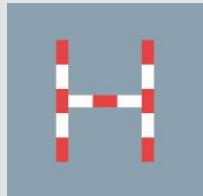
---

- Beurteilung:

- Zeitraum zwischen Installation und Feststellung des Mangels bzw. des Mangelfolgeschadens?
- Wann war Servicetechniker vor Ort?
- Falls Bodenheizung erst vor kurzem installiert wurde, liegt die Haftung eher beim Installateur
- Absicherung: unterzeichnetes Abnahmeprotokoll mit Fotodokumentation und Angaben zur eingestellten Kühlleistung
- Achtung: bei SIA 118 hat Installateur Mängelfreiheit der Anlage zu beweisen  
(Beweislastumkehr)

⚠ Erster Prüfungspunkt aus Sicht Unternehmer: Liegt eine korrekte und fristgerechte Mängelrüge vor?

⚠ Vergleich bei unklarer oder schlechter Fakten- und Beweislage kann langwierige Streitigkeiten verhindern.

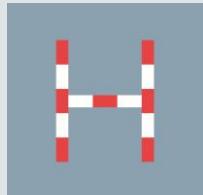


## Fall 3

---

- «Anlage auf Strombetrieb über bspw. 1 Jahr. Mehrkosten von CHF 5000.- für erhöhten Stromverbrauch. Unbekannt, ob der Techniker eine Fehleinstellung gemacht hat oder der Kunde etwas verstellt hat.»
- Fragen:
  - Wer kommt für die Mehrkosten auf?
- Beurteilung:
  - Zeitraum zwischen Installation (durch Techniker) und Feststellung des Mangels bzw. des Mangelfolgeschadens?
  - Kann festgestellt werden, seit wann der Stromverbrauch erhöht ist? (z.B. digitales Protokoll)
  - Achtung: bei SIA 118 hat Installateur Mängelfreiheit der Anlage zu beweisen (Beweislastumkehr)

⚠ Empfehlung: Unterzeichnetes Abnahmeprotokoll mit Fotodokumentation und Angaben zu den Einstellungen (als Absicherung); Vergleich bei unklarer oder schlechter Fakten- und Beweislage



## Fall 4

- «Bei einem Produkt wird beanstandet, dass es undicht sei.
  - Daraufhin wird das Produkt ausgebaut und an den Hersteller retourniert oder vom Hersteller abgeholt und überprüft.
  - Resultat: das Produkt ist nicht undicht.»
- 
- Fragen:
    - Wer kommt für die entstandenen Kosten des Herstellers auf (Rücktransport, Analyse, Rücktransport oder Entsorgung)?
    - Wer kommt für die Kosten des Händlers auf (Transport, Abwicklung, Servicetechniker)?



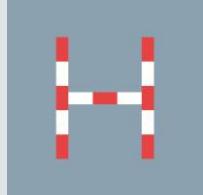


## Fall 4

---

- Beurteilung :
  - Austritt Flüssigkeit = Mangel; fehlende Dichtigkeit = Ursache
  - Installateur als Vertragspartner verantwortlich für Mängelbehebung → er entscheidet, welche Massnahmen ergriffen werden, und er trägt sämtliche Kosten
  - Begleitkosten für Mängelbehebung sind ebenfalls vom Installateur zu tragen
  - Risiko einer erfolglosen Mängelhebung trägt der Installateur

⚠ Kostenvorbehalt: Prüfung/Transport Werk nur bei bestätigtem Mangel auf Kosten des Unternehmers; ansonsten Kostenersatz durch Besteller



## Fall 5

---

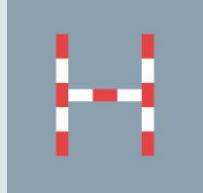
- «Bei einem Produkt wird beanstandet, dass es undicht sei. Daraufhin wird das Produkt ausgebaut und an den Hersteller retourniert oder vom Hersteller abgeholt und überprüft. Resultat: das Produkt ist undicht. Schaden kann aber eindeutig auf einen Fehler des Planers oder des Installateurs zurückgeführt werden (falsche Produktauswahl, falsche Inbetriebnahme, Mischinstallation, Kriechstrom,...).»
- Fragen:
  - Wer kommt für die entstandenen Kosten (Rücktransport, Analyse, Rücktransport oder Entsorgung) des Herstellers auf?
  - Wer kommt für die Kosten des Händlers auf (Transport, Abwicklung, Servicetechniker)?
- Beurteilung:
  - Austritt Flüssigkeit = Mangel; fehlende Dichtigkeit = Ursache
  - Planer/Installateur sind verantwortlich → sie tragen sämtliche Kosten
  - Begleitkosten für Mängelbehebung sind ebenfalls durch Planer/Installateur zu tragen



## Fall 6

- «Einbindung eines Wärmeerzeugers ans Internet. Der Lieferant hat Zugriff oder Einsicht in Daten des Geräts.»
- Frage:
  - Ist das datenschutztechnisch erlaubt?





# Fall 6

---

- Beurteilung:
  - Grundsätzlich erlaubt, aber Lieferant muss Einhaltung Datenschutzgesetz nachweisen
  - Vertraglicher Hinweis, dass Anlage ins Internet eingebunden ist und Datenaustausch stattfindet
  - Nur für technische Zwecke: Wartung, Diagnose, Softwareupdates (Marketing bei Einwilligung)



## Praxis-Tipps für Lieferanten/Hersteller:

- Vertraglich regeln, welche Daten erhoben werden
- Zugriff protokollieren und Daten wo möglich anonymisieren



## Fall 7

---

- «Wärmeerzeuger & Zubehör wird bei Neubau angeliefert und ist der Witterung ausgesetzt.»
- Frage:
  - Wer haftet für Schäden und wie ist die Beweislage?



# Fall 7

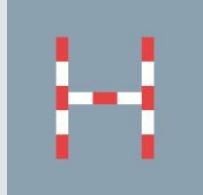
The infographic compares two types of contracts:

- Kaufvertrag (Purchase Contract):** Shows a handshake over boxes. Text: "Nutzen und Gefahr geht bei Ablieferung auf Käufer über".
- Werkvertrag (Work Contract):** Shows a worker in a hard hat holding a clipboard. Text: "Nutzen und Gefahr bleibt bis Abnahme beim Unternehmer (Art. 376 OR)".

A large exclamation mark icon is centered between the two sections.

**Praxis-Tipps !**

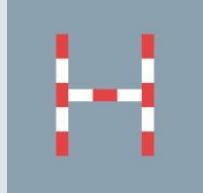
- Lieferung dokumentieren**: Fotos, Lieferschein, Protokolle
- Übergang Nutzen und Gefahr vertraglich regeln**
- Hinweise zu witterungsgeschützter Lagerung in den Vertrag aufnehmen**



## Fall 8

---

- «Der Servicetechniker des Herstellers/Lieferanten hat vor der Inbetriebnahme zu prüfen, ob Sicherheitsbestimmungen des Herstellers/Lieferanten eingehalten sind. Dabei stellt er fest, dass die Vorgaben des Herstellers bezüglich der Aufstellbedingungen des Wärmepumpen-Aussengeräts bei der Montage durch den Installateur nicht eingehalten wurden (Sicherheitsabstände sind nicht ausreichend). Die Inbetriebnahme wird unterbrochen. Die Diskussion mit dem Bauherrn und Installateur zeigt: Der Aufwand für das Versetzen der Wärmepumpe ist sehr gross. Bauherr und Installateur halten schriftlich fest, dass sie sich der Risiken bewusst sind und im Falle eines Schadens die Verantwortung übernehmen.»
- Frage:
  - Ist der Hersteller/Lieferant aufgrund der schriftlichen «Verantwortungsübernahme» von Bauherrn und Installateur von der Verantwortung entbunden, wenn der Servicetechniker des Herstellers/Lieferanten unter diesen Umständen die Anlage in Betrieb nimmt?



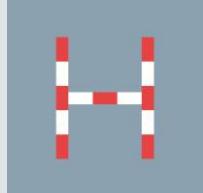
## Fall 8

---

- Beurteilung:
  - Inbetriebnahme zu Recht unterbrochen und auf Nichteinhaltung der Sicherheitsabstände hingewiesen
  - Durch die Inbetriebnahme trotz Missachtung von Sicherheitsvorgaben macht sich der Servicetechniker des Herstellers im Fall eines Schadens haftbar
  - Haftungsausschluss für rechtswidrige Absicht oder grobe Fahrlässigkeit ist nichtig und ungültig (Art. 100 Abs. 1 OR)
  - Verantwortungsübernahme des Bauherrn und des Installateurs ändert nichts an Haftung des Herstellers



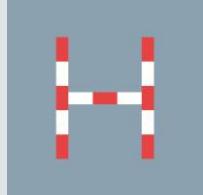
⚠ Empfehlung: Frühzeitiger Hinweis auf Sicherheitsvorgaben im Vertrag



## Fall 9

---

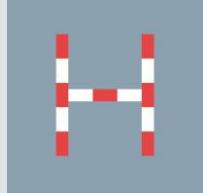
- «In einem Wohnblock erkrankt ein Bewohner an Legionellose (Legionärskrankheit). **Untersuchungen ergaben, dass die Erkrankung durch Bakterien im Brauchwarmwasser der Liegenschaft verursacht wurde.** Der Lieferant der Fernwärmeübergabestation hat den Sollwert im Brauchwarmwasserspeicher auf 60 °C und auf eine Schaltdifferenz von 5 Kelvin eingestellt. Die Ladung erfolgt nur zweimal täglich für jeweils zwei Stunden (gemäss TAB). Daneben wurde die in der TAB (technische Anschlussbedingungen vom Netzbetreiber) geforderte Rücklauftemperaturbegrenzung von 50 °C eingestellt. Feststellung: Weder die Normen SIA 385/1:2020 noch SVGW W3/E3 (Speicherung von Brauchwarmwasser bei < 55 °C und Mindesttemperatur an der Entnahmestelle < 50 °C) sind im Wohnblock erfüllt.
- Gründe:
  - 1. Ausserhalb der vom Netzbetreiber in der TAB festgelegten zwei Ladefenster des Fernwärmennetzes sinkt die Brauchwarmwassertemperatur im Speicher unter die 55 °C und an den Entnahmestellen unter 50 °C.
  - 2. Die vom Netzbetreiber in der TAB festgelegte maximale Rücklauftemperatur von 50 °C verhindert in Kombination mit der im Sommer niedrigen Vorlauftemperatur im Fernwärmennetz von 65 °C durch die Aktivierung der Rücklauftemperaturbegrenzung der Fernwärmeübergabestation das Erreichen des Sollwerts von 60 °C.»



# Fall 9

---

- Fragen:
  - Kann der ausführende Installateur bzw. dessen Stationslieferant und Inbetriebnehmer zur Haftung herangezogen werden, da für ihn klar sein müsste, dass aufgrund der Vorgaben der TAB die Einhaltung der SIA 385/1:2020 bzw. SVGW W3/E3 nicht realistisch ist?
  - Kann der Netzbetreiber (TAB) und/oder der Fachplaner zur Haftung herangezogen werden, da er mit den Forderungen der TAB die Energieeffizienz des Fernwärmennetzes über das LMG / LMV – Gesetz und Verordnung «Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände» (SR 817.0 und SR 817.02) stellt?
  - Kann der Liegenschaftsbesitzer zur Haftung herangezogen werden, da er es versäumt hat, die Einhaltung der SIA 385/1:2020 bzw. SVGW W3/E3 (Speicherung von Brauchwarmwasser bei < 55 °C und Mindesttemperatur an der Entnahmestelle < 50 °C) mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen bzw. im Betrieb zu kontrollieren?



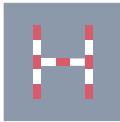
# Fall 9

---

- Beurteilung:
  - TAB = Bestandteil des Wärmelieferungsvertrags
  - Vertragsfreiheit, soweit keine gesetzlichen Vorgaben
  - Mit Vertragsabschluss verpflichtet sich der Grundeigentümer zur Umsetzung der TAB
  - In der Praxis: TAB-Vorgaben oft nicht umsetzbar → Spannungsverhältnis zwischen Energieeffizienz und Wasserhygiene
- Mögliche Haftungssubjekte:
  - Grundeigentümer (Mietvertrag & Werkeigentümerhaftung)  
→ Haftung
  - Installateur (Werkvertrag mit Grundeigentümer & Haftung nach Art. 41 OR)  
→ Haftung
  - Stationslieferant/Inbetriebnehmer (Vertrag mit Installateur & Haftung nach Art. 41 OR)  
→ Haftung möglich (aber Wahrscheinlichkeit eher gering)
  - Netzbetreiber (Wärmelieferungsvertrag mit Grundeigentümer) und Fachplaner  
→ eher keine Haftung

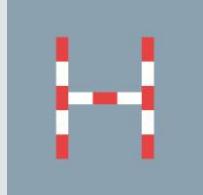


⚠ Empfehlung: Dialog mit Wärmelieferanten; Aufzeigen Haftungsproblematik



HOFSTETTER  
ADVOKATUR & NOTARIAT

# 3 Fragen und Diskussion



# Herzlichen Dank

---



## MLaw Domino Hofstetter

Rechtsanwältin und Notarin, Partnerin  
Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht  
Fachanwältin SAV Erbrecht  
[domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch](mailto:domino.hofstetter@hofstetteradvokatur.ch)



## MLaw Stefan Mundhaas

Rechtsanwalt  
CAS Umweltrecht und Vollzug  
[stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch](mailto:stefan.mundhaas@hofstetteradvokatur.ch)

## HOFSTETTER ADVOKATUR & NOTARIAT AG

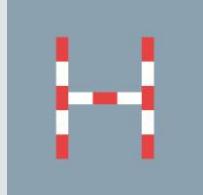
Hauptstandort Luzern  
Pilatusstrasse 26  
6003 Luzern  
+41 41 410 09 09

## Zweigniederlassung Meggen

Hauptstrasse 48  
6045 Meggen  
+41 41 377 55 44

[mail@hofstetteradvokatur.ch](mailto:mail@hofstetteradvokatur.ch)  
[www.hofstetteradvokatur.ch](http://www.hofstetteradvokatur.ch)





# Disclaimer

---

- Die Inhalte dieses Webinars «HLK-Branche – Haftungsfragen aus der Praxis», organisiert von Gebäudeklima Schweiz (GKS) für seine Verbandsmitglieder und durchgeführt durch zwei Rechtsanwälte der Hofstetter Advokatur & Notariat AG, Luzern, dienen ausschliesslich der allgemeinen Information und Weiterbildung.
- Die schriftlichen und mündlichen Ausführungen zu vertraglicher und auservertraglicher Haftung sowie die schriftliche und mündliche Beurteilung der neun vorgestellten Praxisfälle erfolgen auf Basis der von den Mitgliedern zur Verfügung gestellten Informationen und stellen keine abschliessende rechtliche Würdigung dar. Sie ersetzen weder eine individuelle Rechtsberatung noch die Prüfung eines konkreten Einzelfalls unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Umstände.
- Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Inhalte wird keine Haftung übernommen. Jegliche Haftung der referierenden Rechtsanwälte und der Hofstetter Advokatur & Notariat AG im Zusammenhang mit der Verwendung oder Umsetzung der vermittelten Inhalte wird, soweit gesetzlich zulässig, ausgeschlossen.
- Für eine verbindliche rechtliche Beurteilung ist im konkreten Fall eine individuelle Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen.

© Copyright Hofstetter Advokatur & Notariat AG. Alle Rechte vorbehalten.