

Dachlawinen und Eis

Ihre Verantwortung und was Sie tun können

Der Hauseigentümer kann für Schäden, welche aufgrund seines mangelhaften Gebäudes bei Drittpersonen entstanden sind, haftbar gemacht werden. Fällt ein Ziegelstein auf den Kopf eines zufällig vorbeigehenden Passanten oder ist ein Geländer bei der Haustreppe lose und der Besucher stürzt deshalb unglücklich, dann stellt sich die Frage, ob und wie weit der Hauseigentümer haftet?



Grundsätzliches

Grundsätzlich haftet der Hauseigentümer für sämtliche Schäden, welche infolge eines Mangels seiner Liegenschaft Drittpersonen widerfahren. Rutscht beispielsweise der Postbeamte auf dem vereisten Weg zur Haustüre aus, fällt jemandem eine Dachlawine auf den Kopf oder stolpert der Gast auf der mangelhaften Treppe, haftet der Hauseigentümer. Diese Haftung des Hauseigentümers nennt man «Werkeigentümerhaftung» und sie zählt zu den Kausalhaftungstatbeständen. Das heisst, für die Haftung des Hauseigentümers wird kein Verschulden vorausgesetzt.

Die Werkeigentümerhaftung

Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes haftet für den Schaden, den dieses infolge fehlerhafter Anlage oder eines mangelhaften Unterhalts verursacht. Für den Eigentümer gibt es keine Möglichkeit, sich durch das Erbringen eines Sorgfaltsbeweises von der Haftpflicht zu befreien. Der Hauseigentümer haftet somit unabhängig davon, ob ihm eine Unvorsichtigkeit vorzuwerfen ist oder nicht. Die Schadensabwälzung auf den Hauseigentümer ist selbst dann möglich, wenn nicht menschliches Verhalten, sondern ein Zufall Ursache des Mangels ist.

Was gilt als Mangel?

Eine Art eines Mangels kann zum Beispiel die fehlerhafte Konstruktion sein. In einem Bundesgerichtsurteil wurde die Sicherung eines Daches eines neunstöckigen Gebäudes mit einer 25 cm hohen Mauer für nicht ausreichend erachtet, wenn der darauf wachsende Rasen geschnitten werden muss.

Als weitere Möglichkeit kann sich der Werkmangel bzw. Gebäudemangel auch aufgrund eines mangelhaften Unterhalts ergeben. Dieser liegt dann vor, wenn sich das Gebäude in einem gefährlichen Zustand befindet und dagegen keine oder nur ungenügende Massnahmen ergriffen wurden. Der konkrete Unterhalt muss jedoch dem Eigentümer zumutbar gewesen sein. Bei der Beurteilung der Zumutbarkeit der Massnahme wird berücksichtigt, ob die Beseitigung allfälliger Mängel oder das Anbringen von Sicherheitsvorrichtungen technisch möglich und die entsprechenden Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Schutzinteresse der Benützer und zum Zweck des Gebäudes stehen.

Einer Krankheit oder entschuldbaren Abwesenheit des Hauseigentümers wird bei der Prüfung der Zumutbarkeit nicht Rechnung getragen. Die persönliche Situation des Haftpflichtigen ist nicht relevant. Ein Mangel im Unterhalt liegt also auch dann vor, wenn der Eigentümer den durch Zufall, Naturkatastrophen oder Verhalten Dritter verursachten mangelhaften Zustand rechtzeitig hätte beseitigen können, wenn der Unterhalt technisch möglich und finanziell zumutbar gewesen wäre.

Der Hauseigentümer kann sich jedoch ausnahmsweise von der Haftung befreien. Dies, wenn feststeht, dass auch bei richtigem Unterhalt des Gebäudes der Schaden nicht hätte verhindert werden können. Wenn also der Mangel des Gebäudes nicht die Ursache des Schadens war.

Zweckgemässer Gebrauch massgebend

Ob ein Haus wirklich mangelhaft im rechtlichen Sinne ist, bestimmt sich aufgrund seiner Zweckbestimmung. Der Hauseigentümer muss dafür besorgt sein, dass bei bestimmungsgemäsem Gebrauch keine Gefährdung vom Gebäude ausgeht. Selbst für einen Schaden, der durch einen bestimmungswidrigen Gebrauch entsteht, kann der Hauseigentümer jedoch unter Umständen haftbar gemacht werden. So etwa, wenn mit einem zweckwidrigen Gebrauch durch bestimmte Personen - wie beispielsweise Kindern - gerechnet werden musste; das zweckwidrige Verhalten also voraussehbar war.

Der Hauseigentümer darf jedoch auch vom Benutzer die Anwendung minimaler Aufmerksamkeit voraussetzen; es muss nicht jedes Risiko, gegen das sich der Benutzer selbst schützen kann, ausgeschlossen werden. Grundsätzlich ist jedoch festzuhalten, dass bei öffentlich zugänglichen Gebäuden höhere Anforderungen an die Sicherheitsmassnahmen gestellt werden als bei Gebäuden, die rein privaten Zwecken dienen.

Was Sie über Schneelast und Schneerutsch wissen sollten

Die Schneelast kann zum Eindrücken der Dachkonstruktion bzw. des Gebäudes führen. Der Schneerutsch (Dachlawine) kann Schäden an tiefer liegenden Gebäudeteilen verursachen und Personen gefährden. Bei ungünstigem Frost-Tau-Wechsel kann es bei Steildächern zu hohen Eislasten im Traufbereich kommen. Dadurch wird einerseits die Traufe überbeansprucht, andererseits kann es bei abbrechendem Eis zu Personen- und Sachschäden kommen. Schäden in Verbindung mit Eisbildung sind nicht bei den Kantonalen Gebäudeversicherungen versichert.

Dachrinnenheizung

Bei elektrischen Dachrinnenheizungen handelt es sich meist um sogenannte **selbstlimitierende bzw. selbstregelnde Heizbänder**. Diese Heizbänder werden in Dachrinnen verlegt um ein **Herabfallen von Eiszapfen und somit Personen- und Sachschäden zu verhindern**. Des Weiteren werden Dachrinnenheizungen dafür eingesetzt um eindringendes Schmelzwasser in das Gebäude zu verhindern. Die Regelung einer Dachrinnenheizung ist auf zwei Arten möglich. Zum einen ist eine rein temperaturabhängige Regelung möglich. Hierbei schaltet ein Temperaturregler das Heizband bei z.B. +4°C ein und bei etwa -8°C wieder aus. Diese Art von Regelung ist nur bei kurzen Heizbandlängen sinnvoll. Für einen wirtschaftlicheren Betrieb von Dachrinnenheizungen ist eine **feuchte- und temperaturabhängige Regelung** einzusetzen. Diese Regelung schaltet die Dachrinnenheizung erst dann ein, wenn zur kritischen Temperatur auch noch Feuchte in Form von Schnee oder Regen dazukommt. Das bedeutet, dass die Dachrinnenheizung bei trockener Kälte nicht eingeschaltet ist.

Gut zu wissen

Wie schwer ist die Schneelast? Das Gewicht des Schnees hängt vor allem von zwei Faktoren ab: Wassergehalt und Vereisungsgrad. Deshalb ist es auch nicht entscheidend für die Schneelast, wie hoch der Schnee auf dem Dach liegt, sondern wie er beschaffen ist. Eine 10 cm dicke Schneeschicht kann im Extremfall mehr als 100 kg pro Quadratmeter wiegen, je nach Wassergehalt und Vereisungsgrad. Ob ein Dach durch die Schneelast einstürzt oder nicht, hängt auch von seiner Form, dem Neigungswinkel sowie möglicher Aufbauten ab.

Fragen?

Gerne stehen wir Ihnen auch für spezifische Fragen oder eine Beratung zur Verfügung.

giger gmbh degersheim

Hintertschwil

9113 Degersheim

T +41 71 371 16 43

E info@gigerdach.ch

W www.gigerdach.ch