

# Haftung im Winter

Bei Schäden durch Dachlawinen oder Eiszapfen müssen nicht immer die Immobilieneigentümer bzw. Wohnungseigentümer haften. Jedoch sind grundsätzlich bestimmte vorsorgliche Schutzmaßnahmen zu beachten. Trotzdem sollte immer die Gebäudeversicherung um entsprechende Gefahrenbausteine ergänzt werden.

Als Grundsatz gilt: Jeder Bürger muss sich so verhalten, dass voraussehbare Schäden durch Dachlawinen oder Eiszapfen vermieden werden können. Hängen beispielsweise von der öffentlichen Straße aus gut sichtbar Schneeüberhänge oder Eiszapfen am Dachrand, sollte ein Passant diese Gefahrenstelle meiden. Jedoch hat der Immobilienbesitzer oder sein rechtlicher Stellvertreter (Hausverwaltung) nicht nur die Pflicht, deutlich darauf hinzuweisen, sondern auch um sofortige Abhilfe zu sorgen. Entsprechende Rechtsprechungen verschiedener Gerichte gibt es dazu.

*Schäden vermeiden*

Das Amtsgericht München hat in einem Fall bei Schneelawinen geurteilt: Sind Schneefanggitter auf dem Dach – entsprechend den Bauvorschriften - montiert, ist der Hauseigentümer in der Regel seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen. Zusätzliche Schutzmaßnahmen wären nur bei „besonderen Umständen“ notwendig. Grundsätzlich sind Sturmschäden an Dächern durch die Gebäudeversicherung abgedeckt. Schäden durch Schneedruck dagegen nicht. Dafür brauchen Immobilienbesitzer zusätzlich eine individuelle Ergänzung der Gebäudeversicherung. Der Versicherungsschutz kann – objektbezogen empfehlenswert - mit folgenden Zusatzleistungen ergänzt werden:

- Elementar: Absicherung gegen Naturgefahren wie Überschwemmung, Starkregen, Erdbeben und Schneedruck.
- Optimum: Versicherung gegen unbenannte Gefahren, wie Frost in der Umbau- oder Rohbauphase, Schäden an Heizkesseln durch Überhitzung bei fehlender Wasserzuführung, usw.
- Haustechnik: Versicherung gegen unvorhergesehen eintretende Beschädigung oder Zerstörung an haustechnischen Anlagen der Heiztechnik, wie Geothermie, Solarthermie oder Photovoltaik.

## Grundsätzlich gilt im Winter für alle Hausbesitzer und Hausverwalter:

- Alle frostgefährdeten Bauteile so zu sichern, dass Frostschäden vermieden werden.
- Bei der Berechnung der statischen Schneelast wird bei Dachflächen von einer Belastung von 75 kp/m<sup>2</sup> Dachfläche ausgegangen. Das entspricht in Etwa einer lockeren Frischschneehöhe von bis 75 cm. Wird der Schnee durch abtauen oder Regen mit Wasser getränkt, erhöht sich die tatsächliche Schneelast um das Doppelte, also bei einer Schneehöhe von 50 cm sind es dann 100 kp/m<sup>2</sup>. Damit wird der statisch gerechnete Sicherheitsbereich wesentlich überschritten, was zum Dacheinsturz führt.
- Hängen sichtbar am Dachrand Eiszapfen oder Schneeüberhänge, sind diese sofort zu entfernen. Wird dafür die Feuerwehr beauftragt, verlangt sie dafür ein Honorar.
- Nicht nur Flachdächer sollten bei starkem Schneefall ständig auf ihre Schneehöhe kontrolliert werden.
- Steildächer sollten immer mit Schneefanggittern oder Schneehaken in der Dachfläche gebaut werden. Das ist durch die milden Winter der letzten Jahre von vielen Hausbesitzern vernachlässigt worden.

*Nasser Schnee verdoppelt die Dachlast*

- In fast allen deutschen Kommunen besteht Schneeräumpflicht der öffentlichen Gehwege entlang der Grundstücksgrenze. Diese Räumpflicht besteht in den meisten Gemeinden zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr. Auskunft darüber gibt das zuständige Amt.

*Schneeräumpflicht beachten*

H. J. Krolkiewicz

**STOLPUNDFRIENDS** seit 1989

• Marketinglösungen für die Wohnungswirtschaft



## *Gute Kundenbindung beginnt mit Abschluss des Mietvertrags!*

Stolp und Friends ist eine der führenden Marketing-Gesellschaften in der Wohnungswirtschaft. Wir bieten Ihnen zahlreiche praxisbewährte Kundenbindungsinstrumente, mit denen Sie Ihre Mieter begeistern werden – getreu dem Motto: „Der Kunde ist König“.

Interesse? Rufen Sie an unter **0541 800493-0**, oder schicken Sie eine E-Mail an **info@stolpundfriends.de**. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.

**www.stolpundfriends.de**



Imelda formt ihre

## Ziegel

mit der Familie. Sie baut ihr Haus in Selbsthilfe. Sie können helfen.

**www.deswos.de**



**DESWOS**

Deutsche Entwicklungshilfe  
für soziales Wohnungs- und  
Siedlungswesen e.V.

