

Wien, im Februar 2025

Aus der Beratungstätigkeit des Fachverbandes/der RSS: Haftung des Hausbesitzers für herabfallende Dachziegel?

Ein Mitglied wandte sich mit folgender Fragestellung an die RSS:

Von einem Haus stürzten bei einem Sturm mit Spitzen von rund 110 km/h Dachziegel auf das Fahrzeug eines Hausmieters. Der Haftpflichtversicherer des Hauses lehnte eine Schadenszahlung ab, da der Sturm „höhere Gewalt“ darstelle. Dem Makler seien aber Fälle bekannt, wo auch bei höheren Windstärken Schäden von Versicherern bezahlt worden seien, er könne aber dies nicht durch Literatur oder ähnliches belegen.

Die RSS gab dazu folgende unverbindliche Rechtsmeinung ab:

(...) die Haftung eines „Besitzers“ eines Hauses („Besitzer“ wird in der Regel der Gebäudeeigentümer sein) für abstürzende Teile des Hauses richtet sich nach den Bestimmungen des § 1319 ABGB.

Nach dieser Bestimmung wird jemand schadenersatzpflichtig, wenn die Schadensursache in der mangelhaften Beschaffenheit des Bauwerkes liegt und der Besitzer nicht beweist, dass er „alle zur Abwendung der Gefahr erforderliche Sorgfalt angewendet habe“.

Die primäre Frage ist daher nicht, wie stark ein Sturm sein muss oder höchstens sein darf, um daraus in eine Haftung zu gelangen. Es hat jedoch eine gewisse Indizwirkung, wenn sich durch eine eher niedrigere Windbelastung Teile lösen, dass ein Mangel am Haus vorgelegen hat. Es bestehen entsprechende ÖNormen, welche Windsogbelastung bestimmte Dachtypen aushalten müssen. Führt dann die Windstärke zu darüber hinausgehenden Kräften, die auf das Dach wirken, fehlt es am Mangel und damit an einem Haftungsgrund des Besitzers. Ein Haftungstatbestand wäre aber Voraussetzung dafür, den Schaden von demjenigen, in dessen Vermögen er eintritt, auf eine andere Person schadenersatzrechtlich zu überwälzen.

Der Geschädigte wäre daher zuerst in der Beweislast für die Mangelhaftigkeit des Daches. Sollte ihm dieser Beweis gelingen, läge es am Hauseigentümer, sich freizubeweisen, dass er in objektiver Hinsicht die erforderliche Sorgfalt eingehalten hat. Was diesbezüglich zumutbar ist, ist wiederum eine Frage des Einzelfalles. Gleichzeitig ist aber auch zu berücksichtigen, dass die Gefahr auch objektiv erkennbar bzw. vorhersehbar sein muss. Würde also zB ein Baumangel auch bei üblicher Wartung nicht erkennbar sein, wäre eine Haftung des Hausbesitzers zu verneinen - das liegt auch in der Beweislast des Hauseigentümers.

Letztlich müsste also wohl hier der Mieter des Hauses das Klagsrisiko in Kauf nehmen, der Versicherer geht mit seiner Argumentation in eine Abwehrdeckung. Damit ist aber der Anspruch des Versicherungsnehmers aus seinem Versicherungsvertrag auch erfüllt - eine Zahlung direkt an den Mieter kann er nicht vom Versicherer verlangen.

Rückfragen:

Rechtsservice- und Schlichtungsstelle des Fachverbandes der Versicherungsmakler und Berater in Versicherungsangelegenheiten

Stubenring 16 / Top 7, 1010 Wien

Tel: +43 5 90900 5085

rss@wko.at