

Sturmschaden, Versicherungsansprüche und Wartungspflichten des Hauseigentümers

Bei einem Sturm wird die Kaminabdeckplatte eines Mehrfamilienhauses abgerissen und beschädigt ein parkendes Auto. Wer kommt für den Schaden an Haus und Auto auf?

Dieser zunächst alltäglich erscheinende Fall birgt, wenn man ihn im Detail betrachtet, eine Menge von Einzelproblemen:

- Was ist ein Sturmschaden?
- Was ist ein Gewährleistungsschaden?
- Wer ist für die Schadensursache beweispflichtig?
- Wann ist der Gebäudeeigentümer für Drittschäden haftbar?
- Wann ist die Versicherung (Gebäudehaftpflichtversicherung) eintrittspflichtig?
- Wer ersetzt den Schaden am Haus (Wohngebäudeversicherung)?
- Kann die Versicherung die Regulierung gegenüber dem geschädigten Dritten und gegenüber dem geschädigten Hausbesitzer (=eigener Versicherungsnehmer) verweigern?
- Kann die Versicherung Ihren Kunden „in Regress“ nehmen?
- Muss der Hauseigentümer sein Dach regelmäßig kontrollieren und warten lassen – und wenn ja, in welchen Intervallen und in welchem Umfang?

1. Was ist ein Sturmschaden? - Überblick

Sturmschaden ist nicht gleich Sturmschaden. Man unterscheidet beim umgangssprachlichen Begriff „Sturmschaden“ juristisch typischerweise drei Bereiche:

Sturmschaden in Abgrenzung zum Gewährleistungsschaden Sturmschaden bei der Wohngebäudeversicherung Sturmschaden bei der Gebäudehaftpflichtversicherung

Der erste Bereich umfasst den Sturmschaden in Abgrenzung zum Gewährleistungsschaden. Hier geht es um die Frage, ob bei Dächern, die noch innerhalb der Gewährleistung sind (fünf Jahre BGB/ vier Jahre VOB/B), eine fehlerhafte Erstellung mangelursächlich war oder die Sturmeinwirkung.

Die zweite Gruppe betrifft Bestandsdächer außerhalb der Gewährleistung. Hier liegt der Schwerpunkt auf der Fragestellung, ob das Sturmereignis ein „Sturmschaden im Sinne der Versicherungsbedingungen der Wohngebäudeversicherung“ ist, ob also der Hausbesitzer von seinem Versicherer den eigenen Sachschaden am Gebäude ersetzt verlangen kann.

Die dritte Gruppe bildet schließlich der Komplex der Gebäudehaftpflichtversicherung. Das sind Schadensfälle, bei denen durch Ablösung von Gebäudeteilen dritte Personen verletzt oder fremde Sachen beschädigt werden. Hier geht es um die Frage, ob der Gebäudeeigentümer selber haftbar ist und im Nachgang dazu seine Gebäudehaftpflichtversicherung in Anspruch nehmen kann, oder ob der Geschädigte das Sturmschadensereignis als „Naturkatastrophe“ als normales Lebensrisiko hinnehmen muss.

Innerhalb dieser drei Hauptgruppen gibt es dann weitere Untergruppen, auf die in den entsprechenden Abschnitten noch näher eingegangen wird.

2. Allgemeine Definition des Sturmschadens

Ein Sturmschaden am Gebäude liegt vor, wenn die ausschließliche Ursache der Beschädigung und seiner eventuell weiteren Folgen im Sturmereignis liegt. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung beweist nach der Lebenserfahrung die Loslösung von Gebäudeteilen infolge von Witterungseinwirkungen grundsätzlich, dass die jeweilige bauliche Anlage entweder fehlerhaft errichtet oder mangelhaft unterhalten war, da ein Gebäude mit seinen sämtlichen Einrichtungen grundsätzlich der Witterung standzuhalten hat. Diese Lebenserfahrung (im Prozess auch Anscheinsbeweis genannt) ist nur dann erschüttert, wenn ein außergewöhnliches Naturereignis vorliegt, dem auch ein fehlerfrei errichtetes oder mit der erforderlichen Sorgfalt unterhaltenes Werk nicht standzuhalten vermag (Grundsatzurteil BGH vom 23.3.1993, Az.: VI ZR 176/92). Was die höchstrichterliche Rechtsprechung unter einem außergewöhnlichen Naturereignis in diesem Sinne versteht, wird bei der Ablösung von Gebäudeteilen durch Sturm einwirkung dahingehend konkretisiert, dass jedenfalls alleine eine besonders starke Sturmböe nicht hinreicht, um einen Sturmschaden zu vermuten. Dies gelte auch für Fälle, in denen sich die Sturmböe im Rahmen eines Orkans entwickelt habe. Konkret gilt der Anscheinsbeweis eines mangelhaft errichteten oder fehlerhaft unterhaltenen Bauwerks **erst ab einer Sturmstärke oberhalb von 12 Beaufort** als erschüttert. Erst dann kann Sturm als schadensursächlich angenommen werden (OLG Koblenz, 9.2.2004, Az.: 12 O 11/03, LG Fulda, Az.: 1 S 72/09 vom 26.5.2009).

Hinweis: Die Einordnung der Rechtsprechung „Sturmschaden ab Windstärke 12 aufwärts“ darf nicht verwechselt werden mit dem „Sturmschaden im Sinne der Versicherungsbedingungen des Wohngebäudeversicherers“, dort gilt bereits eine Sturmstärke von 8 Beaufort aufwärts als versicherungsrelevanter Sturmschaden“ (dazu im Einzelnen siehe Kapitel 7.)

Wichtig ist die Einordnung der höchstrichterlichen Beweislastregeln für den Sturmschaden für zwei Bereiche:

3. Abgrenzung Gewährleistungsschaden / Sturmschaden

Die Abgrenzung Gewährleistungsschaden/Sturmschaden ist vor allem dann relevant, wenn das Schadensereignis innerhalb der Gewährleistungsfrist eintritt. Stellt sich bei der Prüfung der Schadensursache gutachterlich heraus, dass die Dachfläche mangelhaft, entgegen den allgemein anerkannten Regeln der Technik, insbesondere gegen die Fachregeln des Dachdeckerhandwerks, errichtet worden ist, muss der Dachdecker beweisen, dass die technische Mangelhaftigkeit gleichwohl keinesfalls Ursache des eingetretenen Gebäudeschadens war, sondern vielmehr der Sturm. Bei angenommenen Windstärken bis 12 wird ihm dieser „Gegenbeweis“ schwerlich gelingen, erst oberhalb Windstärke 12 dreht sich die Beweislast. Dann muss der Auftraggeber (Hauseigentümer) beweisen, dass nicht der Sturm, sondern die mangelhafte Errichtung allein schadensursächlich war. Die Windstärken oberhalb und unterhalb von 12 Beaufort dienen in erster Linie also den Beweislastregeln, ob der Handwerker innerhalb der Gewährleistungszeit bei festgestellten Mängeln gewährleistungspflichtig ist oder sich auf einen „echten“ Sturmschaden berufen kann.

Hinweis 1: Insbesondere die Wohngebäudeversicherer achten bei einem angezeigten, zunächst erst mal als Sturmschaden titulierten Schadensereignis sehr genau darauf, ob der Versicherungskunde nicht doch noch einen Anspruch aus Gewährleistung gegen den Dachdecker hat und suchen förmlich nach einem technischen Fehler.

Hinweis 2: Auch bei Schäden außerhalb der regelmäßigen Gewährleistungszeit von 5 Jahren kommt ausnahmsweise ein Gewährleistungsschaden in Betracht. Immer dann, wenn es sich um arglistig verschwiegene Mängel handelt oder um solche, die besonders gravierend für die Bausubstanz sind und für jeden Fachmann sofort erkennbar waren, neigt die Rechtsprechung dazu, eine Gewährleistungsverlängerung auf 10 bis maximal 30 Jahre anzunehmen.

4. Abgrenzung Sturmschaden / Schaden durch mangelnde Gebäudeunterhaltung im Bestandsbau

Die Abgrenzung zum Sturmschaden auf der Basis Windstärke 12 ist ebenso einschlägig bei der Abgrenzung Sturmschaden oder Schäden durch mangelhaft unterhaltenes Dach. Hier geht es um die Haftung nach § 836 BGB, wenn durch sich ablösende und herab fallende Gebäudeteile Personen oder Sachen von Dritten beschädigt werden. In solchen Fällen haftet der Hauseigentümer nach § 836 BGB, außer er kann sich dadurch entlasten, dass das Schadensereignis (Sachschäden oder Personenschäden) durch ein ungewöhnliches Naturereignis, eben Sturm, verursacht wurde. Auch hier sind die einschlägigen Richtwerte Windstärke 12 Beaufort aufwärts. Erst ab dieser Grenze gilt die Vermutung nach der oben zitierten Rechtsprechung als widerlegt, dass das mangelhaft unterhaltene Gebäude Ursache für die Ablösung der Gebäudeteile war. Unterhalb von Windstärke 12 kommt es für die Haftung des Hauseigentümers darauf an, ob er sein Gebäude (Dach) fachmännisch hat kontrollieren und warten lassen (im Einzelnen dazu auch der nachfolgende Abschnitt 5.)

5. Wann ist der Gebäudeeigentümer für einen Drittschaden haftbar?

§ 836 BGB: Wird durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.

Die gesetzliche Haftpflicht zum Ersatz von Personenschäden und Drittschäden trifft den Hauseigentümer immer dann, wenn sich Gebäudeteile infolge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung vom Gebäude gelöst haben. Bei einer Sturmweatherlage wird die mangelnde Unterhaltung im Sinne des Anscheinbeweises zu Lasten des Hauseigentümers unterstellt, wenn das Sturmereignis unterhalb der Windstärke 12 Beaufort gelegen hat (einem solchen „normalen Sturm“ muss ein fehlerfrei errichtetes oder korrekt unterhaltenes Gebäude standhalten). Erst oberhalb von Windstärke 12 ist der Anscheinbeweis der fehlerhaften Errichtung (bei Neudächern innerhalb der Gewährleistungszeit) oder mangelhafter Unterhaltung (bei Bestandsdächern außerhalb der Gewährleistungszeit) erschüttert.

Oberhalb von Windstärke 12 gilt daher in der Rechtspraxis der Sturm als allein schadensauslösend. In diesem Fall bleibt der geschädigte Dritte auf seinem Schaden sitzen. Dies ist sein „Restlebensrisiko“ in solchen Sturmsituationen (OLG Düsseldorf 22 U 76/02)!

Unterhalb von Windstärke 12 trifft den Hauseigentümer also grundsätzlich die Haftung, außer er kann sich dann doch noch dadurch entlasten, weil er zum Zwecke der Abwendung der Gefahr „die im Verkehr erforderliche Sorgfalt“ beachtet hat. Dies bedeutet bei Neudächern, dass er das Dach fachmännisch hat planen und ausführen lassen. Bei Bestandsdächern obliegt dem Hauseigentümer für seine Entlastung der Nachweis, dass er alle Maßnahmen getroffen hat, die aus technischer Sicht geboten und geeignet sind, den Gefahren einer Ablösung von Teilen des Gebäudes zu begegnen und die regelmäßige Überprüfung des baulichen Zustandes des Gebäudes auf alle Gefahren, mit denen nach der Lebenserfahrung zu rechnen ist, durch zuverlässige Sachkundige durchgeführt zu haben. In der Praxis bedeutet dies eine regelmäßige Überprüfung und Wartung des Daches durch fachkundige Dachdeckerbetriebe. In welchen zeitlichen Abständen, je nach Alter des Daches, und in welchem technischen Umfang diese Überprüfung stattzufinden hat, dazu Kapitel 9 „Wartungsintervalle“ am Ende des Merkblatts

6. Wann ist die Gebäudehaftpflichtversicherung eintrittspflichtig?

Im Außenverhältnis zum geschädigten Dritten haftet unmittelbar nur der Hauseigentümer. Es gibt, anders als z. B. bei der Kfz.-Haftpflichtversicherung, keinen direkten Anspruch des Geschädigten gegen die Versicherung. Der Versicherer ist nur im Innenverhältnis gegenüber seinem Kunden zur Regulierung des Schadens verpflichtet.

(Hinweis: Im Zuge europäisch angedachter Reformen des Verbraucherschutzes soll auch in anderen Versicherungssparten ein direkter Anspruch und eine direkte Abrechnungsmöglichkeit des Geschädigten mit der Versicherung zukünftig geschaffen werden).

Aus dieser „Dreieckskonstellation“ ergeben sich in der Praxis der Sturmschadensfälle oft Abwicklungsprobleme. Die Grundhaltung ist, dass sich der Hauseigentümer und Versicherungsnehmer bei der Abwicklung des Schadens auf seinen Versicherer verlässt. Als Haftpflichtversicherer ist der Versicherer auch zunächst verpflichtet, unberechtigte Schadensersatzansprüche gegenüber seinem Versicherungsnehmer abzuwenden. Er tritt gegenüber dem Schädiger sozusagen als Interessenvertreter des Gebäudeeigentümers auf. Ist z. B. der Haftpflichtversicherer der Auffassung, dass kein regulierungspflichtiger Schaden vorliegt, z. B. weil „echter Sturm oberhalb Windstärke 12“ geherrscht hat oder der Hauseigentümer unterhalb von Windstärke 12 seinen Wartungsverpflichtungen mustergültig nachgekommen ist oder beim Neubau der Kunde alles für die korrekte Errichtung des Daches getan hat, wird der Versicherer die Schadensregulierung gegenüber dem Geschädigten ablehnen.

Ist der Geschädigte mit diesem „Bescheid“ der Versicherung nicht einverstanden und kommt es über diese Situation zum Streit und ggf. zur prozessualen Auseinandersetzung, wird der Prozess formell zwischen dem Geschädigten und dem Hauseigentümer geführt. Die „dahinter stehende“ Versicherung kann den Prozess durch eigene Anwälte begleiten, ihn in jedweder Art und Weise unterstützen und ist im Ergebnis schließlich an das Prozessergebnis gebunden. Wird ihr Kunde verurteilt, ist die Versicherung automatisch eintrittspflichtig. Eine andere Situation liegt bei der so genannten Deckungsklage vor. Hier mag das Schadensereignis und die Haftung des Versicherungskunden unstrittig sein, allerdings lehnt die Versicherung die Eintrittspflicht ab, weil vertragsinterne Deckungsstreitigkeiten mit dem Kunden, z. B. mangelnde Beitragszahlung, fehlende Anzeigen über Risikoerhöhungen etc. vorliegen. Bei diesen so genannten Deckungsprozesssituationen muss der Versicherungskunde in aller Regel bei der Schadensregulierung gegenüber dem Geschädigten selbst in Vorlage gehen und muss den Schaden bei seiner Versicherung im so genannten Deckungsprozess erstreiten.

7. Wer ersetzt den Schaden am Haus?

Im Normalfall löst das Sturmereignis (erfreulicherweise) meistens keine Drittschädigung aus. Normalerweise bleibt es beim Substanzschaden am Gebäude selbst. Hiergegen ist der Hauseigentümer durch die Wohngebäudeversicherung abgesichert. Sturmschaden im Sinne der Wohngebäudeversicherung ist aber nicht, wie in den oben geschilderten Fällen (Gewährleistungsschaden und Gebäudehaftpflicht) erst ab Windstärke Beaufort 12 aufwärts, sondern bereits ein Sturm der Windstärke 8 (vergl. § 8 der Allgemeinen Bedingungen für die Wohngebäudeversicherung). Im Bereich der Wohngebäudeversicherung ist der Versicherungskunde also deutlich „besser gestellt“. Überdies erhält er im Rahmen der sog. gleitenden Neuwertversicherung nicht nur Schadensersatz nach dem Zeitwert (eine zwanzig Jahre alte Lichtkuppel ist quasi „wertlos“ und wird nur mit einem Minimalbetrag abgegolten), sondern erhält die volle Reparatur auf Neuwertbasis (er bekommt also eine neue Lichtkuppel). Selbst energetisch notwendige zusätzliche Maßnahmen, die mittlerweile durch eine geänderte Gesetzeslage vorgeschrieben sind (EnEV), müssen in der Regel ersetzt werden.

8. Muss der Hauseigentümer sein Dach regelmäßig kontrollieren und warten lassen?

Kommt es zu einem Drittschaden (= Haftpflichtfall) unterhalb Windstärke 12, haftet der Gebäudebesitzer, außer er hat das Dach regelmäßig fachmännisch warten lassen. Insofern „muss“ der Eigentümer also sein Dach warten lassen, wenn er eine

Haftung gegenüber dem Dritten vermeiden will. Ist der Hauseigentümer haftbar, muss die Gebäudehaftpflichtversicherung den Schaden allerdings zwingend regulieren. Genau gegen diese Pflichtverletzung ihres Kunden (unterlassene Wartung) ist dieser versichert. Die Versicherung kann gerade **nicht** den Einwand mangelnder Wartung des Daches dem Versicherungsnehmer entgegen halten. In der Praxis wird es also für den Hauseigentümer dann nun wirklich „unangenehm“, wenn er keine Gebäudehaftpflichtversicherung hat.

Hinweis: bei selbst bewohnten Einfamilienhäusern ist die Gebäudehaftpflicht in der Regel automatisch innerhalb der Wohngebäudeversicherung mitversichert.

Anders ist die Situation bei der Wohngebäudeversicherung. Zwar besteht auch dort keine regelmäßige Wartungspflicht des Daches. Allerdings entfällt der Versicherungsschutz, wenn dem Hauseigentümer die Sanierungsbedürftigkeit positiv bekannt war und er gleichwohl entsprechende Maßnahmen vorsätzlich oder grob fahrlässig unterlassen hat.

Das geht aus einem rechtskräftigen Urteil des Oberlandesgerichts (OLG) Koblenz vom 15. Mai 2009 hervor (Az.: 10 U 1018/08). Im zugrunde liegenden Fall hatte eine Hauseigentümerin von ihrer Wohngebäudeversicherung Ersatz für einen Sturmschaden verlangt. Am 18. Januar 2007 zog ein Sturm mit der Windstärke 8 – der Orkan "Kyrill" – über ihr Haus und riss einige der vorderen Dachschindeln ab.

Die Wohngebäudeversicherung wollte für den Schaden nicht aufkommen, weil das Dach sanierungsbedürftig gewesen sei, weil insbesondere zur Wetterseite hin die Bitumenschindeln altersbedingt ausgehärtet und verformt gewesen seien. Da die Festigkeit des Materials stark herabgesetzt gewesen sei, hätten die Schindeln bereits ohne Kraftaufwendung zerbrechen können. Die Eigentümerin habe daher den Schaden grob fahrlässig mit verursacht, argumentierte die Versicherung. Das Landgericht Koblenz war der Argumentation des Versicherers gefolgt und hatte die Klage der Versicherungsnehmerin abgewiesen.

Das OLG Koblenz hob die Entscheidung des Landgerichts Koblenz auf und gab der Zahlungsklage der Hauseigentümerin statt. Die von dem Sachverständigen festgestellten alterungsbedingten Schäden an den Bitumenschindeln, die mitursächlich für den Sturmschaden gewesen sein können, stehen der Entschädigungspflicht der Versicherung dem Grunde nach unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt entgegen. Eine Leistungsfreiheit der Versicherung nach Ziff. 19.2 VGB sei insbesondere nicht unter dem Gesichtspunkt einer Verletzung der Instandhaltungsobliegenheiten gemäß Ziff. 19.1 c der Vertragsbedingungen eingetreten. Nur wenn der Eigentümerin die alterungsbedingten Schäden des Daches positiv bekannt gewesen wären, hätte sie handeln müssen. Diesen Nachweis habe die Versicherung jedoch nicht erbringen können.

9. Intervalle und Umfang der Dachwartung

Grundsätzlich ist zwischen Inspektionen und Wartungen zu unterscheiden:

- Inspektionen dienen der Feststellung des Zustandes der Dachdeckung bzw. der Dachabdichtung.
- Wartungen setzen die Inspektion der Dachfläche voraus und umfassen die anschließende Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Systemteile durch geeignete Arbeiten.

Im Rahmen von Inspektionen sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- a) Sichtprüfung auf ausreichende Lagesicherung der Dachdeckung bzw. Dachabdichtung
- b) Sichtprüfung von Laufbohlenanlagen, Dachhaken und Schneefanggittern und anderen Einbauteilen

- c) Sichtprüfung der Dachdeckung bzw. Dachabdichtung auf Funktionstüchtigkeit bzw. Schäden
- d) Sichtprüfung von An- und Abschlüssen und Einbauteilen
- e) Sichtprüfung von Be- und Entlüftungsöffnungen
- f) Sichtprüfung von Dachrinnen und Fallrohren und sonstigen Entwässerungsteilen wie Dachgullys
- g) Sichtprüfung von Lichtkuppeln und sonstigen Belichtungselementen
- h) Sichtprüfung von Holzbauteilen auf Schädlings- und Fäulnisbefall
- i) Sichtprüfung auf Schmutzablagerungen bzw. Pflanzenbewuchs der Dachfläche und insbesondere in Ecken und Kanten
- j) Sichtprüfung von Metallbeschichtungen

Inspektionen sollten in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten und Beanspruchungen in kürzeren Intervallen als Wartungen erfolgen.

Wartungen von Dachflächen sollten in Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten und Beanspruchungen erfolgen. Sie umfassen beispielsweise

- a) Beseitigung von Verschmutzungen, Laub und unerwünschtem Pflanzenbewuchs
- b) Reinigung der Dachabläufe, Rinnen und Fallrohre
- c) Ausgleichen von Kiesverwehungen
- d) Reinigung von Be- und Entlüftungsöffnungen
- e) Ersatz und Befestigung einzelner fehlender oder defekter Deck- bzw. Dachabdichtungswerkstoffe und Einbauteile
- f) Erneuern des Korrosionsschutzes von Metallbauteilen

Steildach

Empfohlen werden bei Dachziegel- und Dachsteindeckungen folgende Wartungsintervalle:

Alter des Daches	Bereich des Daches	Wartungsintervall
bis 5 Jahre	Deckung	1 x in 5 Jahren
ab dem 6. Jahr	Deckung + Stichprobe Befestigung	alle 3 Jahre
ab dem 15. Jahr	Deckung + Stichprobe Befestigung und Lattung	alle 2 Jahre
über 25 Jahre	Deckung + Stichprobe Befestigung und Lattung	alle 2 Jahre
nach außergewöhnlichem Ereignis (Sturm oberhalb Windstärke 8)	Deckung + Stichprobe Befestigung und Lattung Auswirkungen auf die Tragkonstruktion, Sparren und Mauerpfetten (Verankerung)	sofort

Flachdach

Die Häufigkeit von Wartungsmaßnahmen ist abhängig von der Dachneigung, den jeweiligen thermischen, mechanischen, chemischen, biologischen und sonstigen Umwelteinwirkungen als Beanspruchung der Dachabdichtung und der damit zusammenhängenden Alterung. Wartungen sollten mindestens 1-mal jährlich erfolgen.

In Abhängigkeit von den Beanspruchungen können für Steildach und Flachdach abweichende Intervalle maßgebend sein. Beispiele für besondere Beanspruchungen sind Verschmutzungen im Bereich der Entwässerungen, starker Bewuchs in der Umgebung des Gebäudes und Moosbewuchs auf der Dachfläche.

