

Haftung bei Wind und Wetter

Wenn's draußen stürmt, schlafen nicht alle Hauseigentümer gut. Ein Baum, der längst morsch ist, im Sommer aber noch Schatten spendet, oder ein in die Jahre gekommenes Dach können dann nämlich zum Problem werden.

Franziska Zoidl

Wien – Der Sturm, der vor einigen Tagen über das Land fegte, machte manchen Hausbesitzer nervös: „Sturm bedeutet bei mir immer eine schlaflose Nacht“, berichtete ein User etwa im Rahmen einer Diskussion auf *derStandard.at* zum Thema, wie wind- und wetterfest das Eigenheim ist. Als Unsicherheitsfaktoren bei Wind und Wetter wurden das Dach vom Carport oder der Zaun mit Sichtschutz genannt.

Dem Statiker Martin Haferl von Gmeiner Haferl Bauingenieure bereiteten die Windstärken hingegen keine Sorgen: „In Wien gab es noch viel Luft nach oben zur maximalen Windstärke.“ Statiker ziehen zur Berechnung der Windlasten, die auf ein Gebäude treffen, die Windnorm heran. Für Wien müsse demnach mit Maximal-Böengeschwindigkeiten in Bodennähe von ca. 140 km/h gerechnet werden, berichtet Haferl, in anderen Teilen des Landes sind diese Werte geringer.

„Selbst wenn solche Spitzenwerte erreicht werden, dann müssen ein Gebäude und seine



Bäume an der Grundgrenze sollten laut Juristen regelmäßig von einem Profi überprüft werden – und im Fall des Falles rechtzeitig umgeschnitten werden. Sonst könnte es beim nächsten Sturm gefährlich werden.

Außenflächen noch viel mehr aushalten“, so Haferl. Denn bei der statischen Berechnung werde die Windkraft noch einmal mit 50 Prozent beaufschlagt.

Damit ein Gebäude bei starkem Wind nicht ins Wanken gerät, müssen die Kräfte, die auf das Gebäude treffen, sicher in den Boden geleitet werden. Bei „besonderen“ Gebäuden zählt die Windkraft laut Haferl zu den bestimmenden Faktoren für das Design des Tragwerkes. Ein nicht optimiertes Tragwerk könne sich bei Hochhäusern kräftig aufs Budget schlagen. Ist

ein Gebäude höher als 100 Meter, muss außerdem ein Windgutachten eingeholt werden.

Pflichten der Eigentümer

Auch Wohnrechtsexperten beschäftigen sich mit dem stürmischen Wetter: Grundsätzlich ist der Hauseigentümer schadensersatzpflichtig, wenn jemand durch das Ablösen von Teilen seines Gebäudes zu Schaden kommt, erklärt der Rechtsanwalt Ronald Gepl. „Aber nur, wenn der Geschädigte auch nachweisen kann, dass das Gebäude mangelhaft be-

schaffen ist, und der Gebäudeinhaber nicht beweisen kann, dass er kein Verschulden hat.“

Das sei gar nicht leicht, „und das wird häufig auf einen Sachverständigen hinauslaufen“, so Gepl. Besonders schlecht schaut es für einen Hauseigentümer aus, wenn nicht ein Passant, sondern ein Mieter des Hauses verletzt wird: „Ein Mieter hat das Recht, sein Mietobjekt ungefährdet zu betreten und zu verlassen.“

In der Önorm B1300 werden Hauseigentümern Sorgfaltspflichten auferlegt. Darin ist beispiels-

weise festgelegt, wie potenzielle Gefahren dokumentiert werden und welche Maßnahmen zur Beseitigung ergriffen werden müssen.

„Das ist zwar nicht verpflichtend“, betont Gepl., „doch sobald etwas passiert, wird als erstes danach gefragt werden, ob der Eigentümer diese Prüfungen durchführen ließ und entsprechende Maßnahmen gesetzt wurden.“

Problematische Blumentöpfe

Für „seriöse Hauseigentümer bzw. -verwaltungen“ als unabdingbar erachtet Gepl. beispielsweise regelmäßige Kontrollen des Daches, spätestens wenn der Herbst mit seinem schlechten Wetter ins Land zieht. „Und in Zukunft wird man sich angesichts der Klimaveränderung auch die Frage stellen müssen, ob solche Überprüfungen nicht schon viel früher gemacht werden sollten.“

Ein „Problem“ sind für den Juristen auch schlecht montierte Blumentöpfe. Wird durch einen fallenden Blumentopf jemand verletzt, dann haftet laut Gepl. der Inhaber des Blumentopfes, weil dieser seine Verkehrssicherungspflichten nicht erfüllt hat.

Diese Pflichten bestehen ebenso bei Bäumen im Garten: Fällt der Baum bei einem Sturm um, und hat der Eigentümer bei erkennbaren Mängeln keine Vorsorge gegen Schäden getroffen, haftet er. „Ich würde besonders Bäume an der Grundgrenze regelmäßig von einem Profi überprüfen lassen“, sagt Gepl. „Und bei Empfehlung eines Profis aus Haftungsgründen lieber überlegen, den Baum umschneiden zu lassen.“



Provisionsfrei für den Käufer

Symbolfoto

HWB 23-25, fGEE 0,975-0,985

RAUS AUS DER TÜR AB INS GRÜNE

Töllergasse 3, 1210 Wien

- 96 freifinanzierte Eigentumswohnungen
- 59 m² bis 121 m² Wfl., 2-4 Zimmer
- Jede Wohnung mit Loggia, Balkon oder Terrasse

Jetzt anfragen und im Winter 2017/2018 einziehen!

MAG. (FH) MARION SCHINDLER, MA
T +43 1 878 28 1219
marion.schindler@buwog.com
www.toellergasse.buwog.com

Ein Projekt der

BUWOG
group

www.buwog.com