

Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 98 (2023)

Heft: 8: Renovation / Energie

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 27.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Stürmische Zeiten

Immer wieder verursachen Herbststürme Schäden in Millionenhöhe. Welche Versicherung zahlt, wenn ein Sturm das Dach beschädigt hat oder ein Baum auf das Nachbarsgrundstück gestürzt ist? Und was können Wohnbaugenossenschaften tun, um Verletzungen, Schäden und hohe Kosten möglichst zu vermeiden?



Mia Vorburger, lic. iur.
Rechtsanwältin

mia.vorburger@wbg-schweiz.ch

Es ist wieder Herbst: Das Leben verlagert sich in die Innenräume, die Heizungen werden hochgedreht, die Bäume stehen ohne Blätter da. Nimmt der Wind Fahrt auf, klingelt der Wecker bei den Hauswarten unserer Mitgliedergenossenschaften besonders früh; es ist mit Aufräumarbeiten zu rechnen. Immer wieder stellen sich ihnen aber auch rechtliche Fragen. Wie können nach einem Sturm Beweise gesichert werden? Wie geht man im Schadensfall am besten vor? Und welche Versicherung zahlt, wenn ein Baum Teile eines Gebäudes oder der Gebäudeumgebung beschädigt?

Kracht ein Baum auf das Nachbarsgrundstück, muss zunächst unterscheiden werden, ob es sich um einen natürlich gewachsenen Baum handelt oder nicht. Natürlich gewachsene Bäume und Waldbäume stellen grundsätzlich kein Werk im gesetzlichen Sinne dar.

Haftung als Eigentümerin eines «Werks»

Ein Baum kann durch die Art seiner Anpflanzung oder infolge künstlicher Veränderung (Zurückschneiden der Äste, Integration in die Gartengestaltung oder spezielle Anordnung) zu einem Werkteil werden. Ein künstlich gepflanzter oder zugeschnittener Baum könnte also als «Werk» betrachtet werden und eine Werkeigentümerhaftung nach Art. 58 OR auslösen. Diese sehr strenge Kausalhaftung führt dazu, dass es der Eigentümerin verwehrt ist, einen Sorgfaltsbeweis zu erbringen. Hatte der Baum einen Mangel oder liegt mangelhafter Unterhalt vor, so greift die Haftung, auch wenn die Werk-eigentümerin nichts vom Mangel wusste. Es ist zu empfehlen, als Vorsichtsmaßnahme eine Fachperson damit zu beauftragen, ein «Baumprotokoll» zu erstellen.

Auch wenn es sich beweisrechtlich um ein Parteigutachten handelt, hat doch eine unabhängige Drittperson die Mängellosigkeit der Bäume festgestellt beziehungsweise die kranken Bäume wurden vorsorglich sachgerecht behandelt oder entfernt.

Haftung als Grundeigentümerin

Hatte der Baum keinen Mangel und wurde der Unterhalt sachgemäß erfüllt, so kann immer noch die Grundeigentümerhaftung nach Art. 679 ZGB greifen. Handelt es sich beim Sturm um höhere Gewalt, so würde die Haftung der Grundeigentümerin entfallen. Allerdings wird höhere Gewalt sehr zurückhaltend angenommen (BGE 111 II 429, 433 E. 1b). Das heisst, dass aussergewöhnliche Stürme aufgrund der klimatischen Veränderungen auf unserem Planeten haftpflichtrechtlich nicht mehr per se als höhere Gewalt qualifiziert werden.

Wer zahlt?

Deshalb ist es elementar, eine Gebäudeversicherung abzuschliessen. Eine solche ist nicht in allen Kantonen der Schweiz obligatorisch. Damit die Gebäudeversicherung einen Sturmschaden übernimmt, wird eine gewisse Windstärke vorausgesetzt. Erst ab einer Windstärke von 63 Kilometern pro Stunde (kantonale Versicherungen) respektive einer Windstärke von 75 Kilometern pro Stunde (private Versicherungen) werden solche Schäden übernommen. Die Windstärke muss während mindestens zehn Minuten messbar gewesen sein oder Spitzengeschwindigkeiten von hundert Kilometern pro Stunde erreicht haben. Zudem wird verlangt, dass die Versicherten alle «zumutbaren Massnahmen, um Schäden abzuwenden», ergriffen haben.

Die Beweislast sowohl für die Windstärke als auch für die ergriffenen Massnahmen zur Schadensabwehr liegt bei der Eigentümerin. Zum Beweis der Windstärke kann auf Messstationen in der Nähe zurückgegriffen werden. Diese liegen aber manchmal nicht auf derselben Höhe wie das Gebäude. Verweigert die Versicherung die Deckung, weil die

Messwerte nicht erreicht wurden, kommt man nicht umhin, ein technisches Gutachten zu erstellen. Für den Beweis der ergriffenen Massnahmen lohnt sich ein Baumprotokoll (oder ein Protokoll für Fassaden-Dachprüfung), das durch eine unabhängige Dritt-firma erstellt wurde. Dies auch dann, wenn in der eigenen Genossenschaft Fachleute eine solche Prüfung selbstständig machen könnten. Ein unabhängiger Dritter hat bedeutend höhere Beweiskraft.

Die Gebäudeversicherung deckt Schäden am Gebäude selbst. Die Zerstörung der Gebäudeumgebung wie Gartenzäune oder Terrassenplatten fallen nicht unter die Haftung der Gebäudeversicherung. Für den Garten müsste eine spezielle Elementarversicherung gegen Naturgewalten abgeschlossen werden.

Schadenminderungspflicht

Wichtig ist, dass nach einem solchen Naturereignis schadensmindernde Massnahmen ergriffen werden (zum Beispiel das Eindringen von Wasser ins Gebäude verhindern), ansonsten kann die Versicherung die Haftung einschränken. Dass mit Naturgewalten wie starken Stürmen immer mehr zu rechnen ist, ist so sicher wie das Amen in der Kirche. Was aber können Wohnbaugenossenschaften tun, um Verletzungen und Schäden oder hohe Kosten möglichst zu vermeiden?

- Baumbestand, Dächer und Fassadenteile prüfen
- Zustand durch ein Gutachten bestätigen lassen
- präventiv Massnahmen ergreifen (zum Beispiel Bäume fällen)
- Schadensfall dokumentieren
- sofort Versicherung informieren
- Sicherungsmassnahmen einleiten.