



Seit 1879 die Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

HAUS+GRUND MÜNCHEN

HAUS- UND GRUNDBESITZERVEREIN MÜNCHEN und Umgebung e. V.

Sonnenstraße 13 III
80331 München

Telefon 089/55141 - 0
Telefax 089/55141 - 366

Presseinformation

München, den 20.02.2026

Dachlawinen – Wer haftet?

Durch die starken Schneefälle und das jetzt angekündigte Tauwetter besteht eine akute Gefahr durch Dachlawinen. Dabei stellt sich die Frage, wer für Personen- und Sachschäden u.a. an den geparkten Pkw's haftet und wie solchen Schäden vorgebeugt werden kann.

Durch Schneefanggitter kann ein Herabstürzen von Dachlawinen weitgehend verhindert werden. Die Verpflichtung zur Montage ist in den örtlichen Bauvorschriften **unterschiedlich** geregelt. Besteht eine solche gesetzliche Verpflichtung und unterlässt der Hauseigentümer trotzdem die Montage von Schneefanggittern, haftet er für eintretende Schäden.

Der **Haus- und Grundbesitzerverein München** weist darauf hin, dass im Stadtgebiet München zwar keine generelle Verpflichtung zur Montage von Schneefanggittern besteht, der Hauseigentümer aber dennoch aufgrund seiner zivilrechtlichen **Verkehrssicherungspflicht** zur Montage von Schneefanggittern verpflichtet sein kann, insbesondere dann, wenn sich auf dem Anwesen z.B. wegen seiner Lage in einer schneereichen Gegend oder seiner Dachneigung häufig Dachlawinen bilden und es daher zu Schäden an Personen oder Sachen, z.B. Fußgängern oder parkenden Pkw's kommen kann. Bei mehr als 45 Grad Dachneigung werden Schutzmaßnahmen allgemein für erforderlich gehalten (LG Ulm, Urteil v. 31.5.2006, 1 S 16/06).

Warnschilder sind nicht ausreichend

In diesem Fall kann sich der Eigentümer auch **nicht** durch ein **Schild** („Vorsicht Dachlawinen“) von seiner Haftung befreien, erklärt **Rechtsanwalt Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus + Grund München**. Dies ist nur dann möglich, wenn sich auf dem Anwesen nur relativ selten, z.B. nach außergewöhnlich starken Schneefällen, Dachlawinen bilden. Allerdings müssen sich insb. Autobesitzer ein Mitverschulden an ihrem Fahrzeugschaden anrechnen lassen, wenn sie ihr Fahrzeug unter einem überhängenden Schneebrett oder Eiszapfen parken. Ein Blick nach oben vor Abstellen des Fahrzeugs ist daher in jedem Fall empfehlenswert.

Schneefanggitter schließen Haftung aus

Hat der Hauseigentümer sein Dach mit Schneefanggittern gesichert, ist er nach der Rechtsprechung des Amtsgerichts München nicht für abgehende Dachlawinen verantwortlich. In diesem Fall müssen auch keine Warnschilder aufgestellt oder der Gefahrenbereich abgesperrt werden. Dies hat das Amtsgericht München in einem neuen Urteil bestätigt und die Klage eines Autofahrers gegen einen Hauseigentümer abgewiesen, dessen Pkw durch eine Dachlawine erheblich beschädigt wurde (AG München, Urteil v. 11.3.2014, 274 C 32118/13). Selbst bei einer besonders starken Dachneigung ist der Eigentümer eines Hauses, das sich nicht in einer schneereichen

Region befindet, nicht verpflichtet, über das Anbringen von Schneefanggittern hinaus geeignete Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Dachlawinen zu ergreifen (AG Berlin, Urteil v. 29.4.2011, 15 C 26/11, NZM 2011, 857).

Dennoch ist für Hauseigentümer der Abschluss einer entsprechenden **Eigentümerhaftpflichtversicherung**, die Schäden durch Dachlawinen abdeckt, in jedem Fall empfehlenswert.

In besonders gelagerten Einzelfällen kann der Vermieter zur Erfüllung seiner Verkehrssicherungspflicht sogar verpflichtet sein, mit einem vorhandenen Generalschlüssel eine Wohnung zu betreten, um von dort aus **Schneeüberhänge** nach und nach abzutragen (AG Aachen, Urteil v. 13.11.2012, 100 C 200/12, DWW 2013 S. 13).

Auch Eiszapfen müssen entfernt werden

Gleiches gilt für **Dachlawinen und Eiszapfen**. Insofern können nach einem Urteil des AG München vom 29.11.2011 (AZ: 433 C 19170/11) sogar Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern zum Entfernen von Eiszapfen verpflichtet sein, wenn ihnen durch Mietvertrag sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen worden sind. Eine entsprechende Vereinbarung ist bei Vermietung eines Hauses zulässig, da der Mieter hier die vollständige Sachherrschaft über die Mietsache hat. Unwirksam wäre eine solche Verpflichtung dagegen bei der Vermietung einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus, da der Mieter dort nur einen Teil des Gebäudes mietet und ihm daher nicht sämtliche Verkehrssicherungspflichten übertragen werden dürfen.

Rechtsanwalt Rudolf Stürzer
Vorsitzender Haus + Grund München