

# Naturgefahren bei Immobilien



**Von Stephanie Bartholdi**  
MLaw, juristische Mitarbeiterin  
Hauseigentümerverband Schweiz

Heftige Gewitter, orkanartige Winde und Hochwasser – dies sind Beispiele von Naturgefahren, die auch in der Schweiz vorkommen können und nicht selten ein Bild der Verwüstung und Zerstörung hinterlassen. Der Begriff Naturgefahr steht für alle Vorgänge und Einwirkungen der Natur, die sowohl für Menschen als auch für Sachwerte schädlich sein können. Unterschieden wird dabei in erster Linie zwischen meteorologischen (z.B. Sturm, Hagel, Schnee) und gravitativen (z.B. Lawinen, Hochwasser, Rutschungen) Naturgefahren.

Im Alltag sind es aber oft nicht nur die ausserordentlichen Naturereignisse, die Beschädigungen und Umtriebe zur Folge haben. Oft führen schon kleinere Niederschläge zu überfluteten Kellern und beschädigten Gebäuden. Lange Zeit beschränkte sich der Umgang mit Naturgefahren in der Schweiz auf die Gefahrenabwehr. Aufgrund grösserer Schadenereignisse in den letzten Jahren ist der Schutz vor und der Umgang

mit Naturgefahren verschiedentlich in den Blickpunkt von Politik und Öffentlichkeit geraten. Dies hatte einen Paradigmenwechsel hin zu einer risikobasierten Betrachtungsweise zur Folge. Den Massnahmen zur Prävention, Intervention und Regeneration wird nun grundsätzlich der gleiche Stellenwert beigemessen. Denn der Umgang mit Naturereignissen erfordert ein integrales Risikomanagement, das bauliche, biologische, planerische und organisatorische Massnahmen sowie den Versicherungsschutz und die Eigenverantwortung der Eigentümer vereint. Denn einen absoluten Schutz wird es auch in Zukunft nicht geben.

## Vorsicht ist besser als Nachsicht

Bezüglich Beschädigungen an Bauten und Anlagen steht die Beurteilung der Verletzlichkeit des Objekts im Fokus. Durch naturgefahrengerechtes Bauen und bauliche Prävention können Eigentümer einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion des Schadenausmasses leisten. Deshalb ist es für jeden Bauherrn und Hauseigentümer ratsam, sich mit dem Thema Naturgefahren auseinanderzusetzen und sich ein Bild über die konkrete Gefährdungslage der eigenen Bauparzelle / Liegenschaft zu verschaffen. Denn nur wer die konkrete Gefährdung kennt, kann sich effektiv schützen. Dabei kann der Nutzungsplan der Gemeinde Aufschluss geben. Falls dieser keine Gefahrenzonen ausweist, empfiehlt es sich, die Gefahrenkarten der Gemeinde zu konsultieren. Gefahrenkarten geben eine detaillierte Übersicht über die Gefahrensituation einer Region. Sie enthalten unter anderem Angaben über die Ursachen, die räumliche Ausdehnung und die Eintretenswahrscheinlichkeit von Naturgefahren. Auch der zuständige Architekt / Ingenieur sollte bei diesen Überlegungen miteinbezogen werden. Er kann aufzeigen, mit welchen Schutzmassnahmen welchem Risiko begegnet werden kann und er hat die zu

treffenden Massnahmen zu konkretisieren und zu koordinieren. Naturgefahrengerechtes Bauen erfordert Fachwissen und eine enge Zusammenarbeit aller Beteiligten.

Insbesondere bei Neubauten lassen sich Objektschutzmassnahmen oft mit nur geringem Mehraufwand und geringen Mehrkosten verwirklichen. Bereits in der Planungsphase kann darauf geachtet werden, dass der Standort und die Ausrichtung des Gebäudes vorteilhaft gewählt (z.B. keine exponierte Lage bei Sturm usw.) und empfindliche Infrastrukturanlagen an geeigneten Stellen platziert werden. Bei einem bestehenden Gebäude gestalten sich die Massnahmen oft schwieriger und vor allem kostenintensiver. Werden diese jedoch koordiniert und umfassend angewendet, kann auch bei einem Umbau das Schutzniveau erhöht und Schäden vorgebeugt werden. Zu denken ist hier etwa an die Verstärkung des Daches mittels Sturmkammern und die Verwendung von hagelsicheren Materialien bei der Erneuerung der Gebäudehülle und Fenster.

## Elementarschadenversicherung

Schäden infolge von Naturereignissen bezeichnet man als Elementarschäden. Die Gebäudeversicherung ersetzt grundsätzlich Schäden, die durch Feuer und Elementarereignisse am Gebäude entstanden sind. In 19 Kantonen wird die Feuer- und Elementarschadenversicherung für Gebäude durch die kantonale Gebäudeversicherung übernommen. In diesen Kantonen besteht eine Versicherungspflicht. In den sogenannten Gustavo-Kantonen (GE, UR, SZ, TI, AI, VS, OW) versichern private Versicherungsgesellschaften die Gebäude gegen Feuer- und Elementarschäden. Ausser in den Kantonen Genf, Tessin und Wallis ist auch in den Gustavo-Kantonen der Abschluss einer Gebäudeversicherung obligatorisch.

[stephanie.bartholdi@hev-schweiz.ch](mailto:stephanie.bartholdi@hev-schweiz.ch)  
[www.hev-schweiz.ch](http://www.hev-schweiz.ch)