

Bauen und Wohnen – Ihr Ratgeber vor Ort

Schneeräumung

MARIO CHIRICO

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Immer wieder stellt sich die Frage, inwieweit wer im Winter für die Schneeräumung, für gleitsichere Wege oder für Schneemassen und Eiszapfen, die vom Dach herunterstürzen, verantwortlich ist und wer die Kosten der Schneeräumung bezahlen muss. Am besten fährt, wer nebst der nötigen Sorgfaltspflicht den gesunden Menschenverstand walten lässt.

Das Obligationenrecht bestimmt in Art. 58 OR, dass der Eigentümer eines Gebäudes für Schäden haftbar ist, die aus fehlerhafter Anlage oder Herstellung sowie infolge mangelhaften Unterhalts entstehen. Grundsätzlich ist es deshalb Sache des Hauseigentümers, sicherzustellen, dass der Zugang zum Haus gefahrlos möglich ist.

Unterhaltungspflicht auf öffentlichen Strassen

Bei öffentlichen Strassen oder Wegen ist dasjenige Gemeinwesen, welches die Strasse gebaut oder dem Gemeingebrauch gewidmet hat, normalerweise Eigentümer. Der Unterhalt solcher Strassen und Wege ist denn auch in den meisten Kantonen Sache der Gemeinden. Dies gilt selbst dann, wenn Privateigentum der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird, wie beispielsweise wenn auf einer privaten Strasse ein öffentliches Wegerecht lastet.

Unterhaltungspflicht auf privaten Strassen

Für die Schneeräumung auf privaten Wegen und vor dem Haus ist demgegenüber grundsätzlich der jeweilige Grundeigentümer zuständig.

Wenn der Grundeigentümer sein Eigentum vermietet hat, ist er verpflichtet, den Mietgegenstand in einem «zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand» zu erhalten. Dazu gehören auch der ungehinderte und gefahrenfreie Zugang zur Wohnung sowie die Umgebungspflege inkl. Besucherparkplätze. Die Schneebeseitigung bei vermieteten Autoabstellplätzen gehört zum kleinen Unterhalt und obliegt somit dem jeweiligen Mieter des Autoabstellplatzes. Auch wenn der Grundeigentümer sein Eigentum nicht vermietet hat, ist ihm trotzdem anzuraten, den Zugang zur Wohnung oder zum Haus gefahrenfrei zu halten, da der Eigen-

tümer bei gegebenen Voraussetzungen auch für einen verunglückten Besucher aufgrund der Werkeigentümerhaftung haftpflichtig werden kann.

Der Hauseigentümer muss also in jedem Fall für die Schneeräumung sowie Glätteisentfernung vor dem Eingang, auf den privaten Wegen und Zufahrten sowie eventuell auf dem Dach besorgt sein. In diesem Zusammenhang ist mit Nachdruck auch auf die Gefahr hinzuweisen, welche von verstopften Dachrinnen ausgehen kann: Schmelzwasser, das nicht abfließt, kann im Winter schnell einmal Eiszapfen bilden, die herunterfallen können.

Ein Spezialfall liegt bei der Vermietung eines Einfamilienhauses vor. Als Ausnahme vom Grundsatz der Schneeräumungspflicht des Vermieters trifft hier auch ohne spezielle mietvertragliche Abmachungen den Winterdienst stets den Mieter.

Im Stockwerkeigentum obliegt die Organisation der Schneeräumungsverwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft.

Umfang der Unterhaltungspflicht

Der Umfang der Räum- und Streupflicht richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen und dem Prinzip der Zumutbarkeit. Bei starkem Schneefall kann nicht erwartet werden, dass der Schnee jeweils vollständig weggeräumt wird. Auf Wegen genügt es nach Meinung des Hauseigentümergebietes Schweiz,

eine Passage, auf der zwei Fussgänger bequem kreuzen können, schnee- und eisfrei zu halten.

Bei grösseren Wohnanlagen und stark begangenen oder besonders gefährlichen Wegen ist allenfalls eine weitergehende Räumung erforderlich. Allgemeingültige Regeln gibt es aber nicht. Bei Mietwohnungen steht es dem Hauseigentümer grundsätzlich frei, die Pflicht zur Schneeräumung vertraglich den Mietern zu übertragen oder einen Hauswart damit zu betrauen.

Werkeigentümerhaftung (Art. 58 OR)

Für Unfälle oder Schäden, die auf mangelhaften Unterhalt zurückzuführen sind, hat der Grundeigentümer einzustehen. Da die Werkeigentümerhaftung kein Verschulden des Grundeigentümers voraussetzt, wird dieser auch haftbar, wenn das Schneeräumen beispielsweise zu den Pflichten eines Hauswarts oder allfälliger Mieter gehört.

Es empfiehlt sich deshalb, darauf zu achten, dass der Schneeräumungspflichtige seine Aufgabe auch tatsächlich erfüllt. Wenn der Grundeigentümer bei Mietwohnungen die Schneeräumungspflicht einem Mieter oder dem Hauswart übertragen hat, kann er im Schadenfall auf diesen Rückgriff nehmen. Die mit der Schneeräumung beauftragte Person hätte sich in diesem Fall nämlich einer Vertragsverletzung schuldig gemacht und müsste für den Schaden einstehen.

Zu den Werken gehören gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung unter anderem auch Strassen, Zugangswege zu einer Liegenschaft sowie Trottoirs. Ob ein Werk mangelhaft unterhalten ist, hängt vom Zweck ab, den es zu erfüllen hat. Laut Bundesgericht liegt ein Werkmangel vor, wenn das Werk beim bestimmungsgemässen Gebrauch keine genügende Sicherheit bietet. Die Verantwortlichkeit des Hauseigentümers oder der mit der Schneeräumung beauftragten Person darf aber nicht auf die Spitze getrieben werden. Eine Schranke der Sicherungspflicht bildet die Selbstverantwortung. Das bedeutet, dass der Werkeigentümer Risiken ausser Acht lassen darf, welche von den Benützern eines Werkes mit einem Mindestmass an Vorsicht vermieden werden können. Nach Meinung des Hauseigentümergebietes Schweiz kann davon ausgegangen werden, dass sich Erwachsene eigenverantwortlich und vorsichtig verhalten und sich den Witterungsverhältnissen anpassen.

Als weitere Schranke der Sicherungspflicht gilt die Zumutbarkeit. Dabei ist zu berücksichtigen, ob die Beseitigung allfälliger Mängel oder das Anbringen von Sicherheitsvorrichtungen technisch möglich ist und die entsprechenden Kosten in einem vernünftigen Verhältnis zum Schutzinteresse der Benutzer und dem Zweck des Werkes stehen.

Kein Schnee zum Nachbarn

Zu beachten ist auch, dass der von privaten Grundstücken weggeräumte Schnee weder auf anderweitigem öffentlichen Grund (sofern störend) noch auf nachbarlichen Grundstücken abgelagert werden darf. Es ist also bspw. nicht zulässig, den Schnee auf die benachbarte Bushaltestelle zu schaufeln.

Ebenfalls unzulässig ist das Ablagern des Schnees auf dem nachbarlichen Grundstück, es sei denn, der Nachbar wäre damit einverstanden. Das unbewilligte Ablagern von Schnee auf dem nachbarlichen Grundstück stellt einen direkten Eingriff in dessen Substanz dar und kann vom betroffenen Grundeigentümer gestützt auf Art. 641 ZGB jederzeit abgewehrt werden.

Mario Chirico, Rechtsanwalt & Notar, Inhaber der Chirico Immo. DL GmbH, spezialisiert auf Stockwerkeigentum, Präsident HEV Region Grenchen



**EIN GUTES
NEUES JAHR
2019**

all IN ONE
RECHTSBERATUNG inkl.

Immobilienverwaltung
Verwaltung von Stockwerkeigentum
Kauf & Verkauf
Bau und Bauherrenberatung

Wir beantworten gerne
alle Fragen rund ums Haus & Wohnen.
Kontaktieren Sie uns!

**Chirico Immobilien
Dienstleistungen GmbH**

Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel. +41 32 652 10 53

kontakt@chiricoimmobilien.ch
www.chiricoimmobilien.ch



Foto: 2Vg

Ihr Elektro Partner



- Installation und Service
- Planung
- Gebäudeautomation

WERDER ELEKTRO AG
Grenchen
werderelektro.ch



PROVIDERE CONCEPTS

Versicherung Assurance Assicurazioni
Vorsorge Prévoyance Previdenza
Vermögen Patrimoine Patrimonio

Seit 10 Jahren ein verlässlicher Partner für Ihre Versicherungs- oder Vorsorgelösungen.

Kompetent unterstützen wir Sie bei sämtlichen Privat- und Geschäftsversicherungen.

PROVIDERE CONCEPTS AG
Silbergasse 42, Postfach 955
2501 Biel/Bienne
info@providereconcepts.ch / www.providereconcepts.ch



IVO ERARD
ARCHITEKTEN
+ PLANER AG