

T
H
E
M
E
N
B
L
A
T
T

12/08

Schneeräumung

CHIRICO Immobilien Dienstleistungen GmbH

Bahnhofstrasse 39 kontakt@chiricoimmobilien.ch Tel. +41 32 652 10 53
CH-2540 Grenchen www.chiricoimmobilien.ch Fax. +41 32 652 38 22

ALL IN ONE
VERWALTUNGEN
STÖCKWERKEIGENTUM-CONSULTING
BAU- UND BAUHERRENBERATUNG
HANDEL
RECHTSBERATUNG



Geschätzte Leserinnen und 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, 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. Aber es gibt eine Menge abweichender Regelungen.

Öffentliche Strassen

Bei öffentlichen Strassen oder Wegen ist dasjenige Gemeinwesen, welches die Strasse gebaut oder dem Gemeingebrauch gewidmet hat, normalerweise Eigentümer. Der Unterhalt solcher Strasse und Wege ist denn auch in den meisten Kantonen Sache der Gemeinden. Dies gilt selbst dann, wenn sie über Privateigentum führen.

Die mit Räumung oder Unterhalt verbundenen Kosten werden hier in der Regel durch Beiträge der Grundeigentümer gedeckt. Diese dürfen den Mietern gesondert belastet werden, sofern sie im Mietvertrag als Nebenkosten genannt sind.

Private Strassen

Für die Schneeräumung auf privaten Wegen und vor dem Haus ist demgegenüber grundsätzlich der Vermieter zuständig. Er ist verpflichtet, den Mietgegenstand in einem "zum vertragsgemässen Gebrauch geeigneten Zustand" zu erhalten. Dazu gehört auch der ungehinderte und gefahrenfreie Zugang zur Wohnung und die Umgebungspflege inkl. Besucherparkplätze. Die Schneeabseitung bei vermieteten Autoabstellplätzen obliegt jedoch dem jeweiligen Mieter des Autoabstellplatzes.

Der Hauseigentümer muss also für die Schneeräumung 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, die von verstopften Dachrinnen ausgehen kann: Schmelzwasser, das nicht abfließt, kann im Winter schnell einmal Eiszapfen bilden, die herunterfallen können.

Keine Regeln

Der Umfang der Räum- und Streupflicht richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen. Bei starkem Schneefall kann nicht erwartet werden, dass der Schnee jeweils vollständig weggeräumt wird. Auf Wegen genügt es, nach Meinung des Hauseigentümersverbandes 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. Allgemein gültige Regeln gibt es aber nicht.

Dem Hauseigentümer ist es grundsätzlich freigestellt, die Pflicht zur Schneeräumung den Mietern zu übertragen oder einen Hauswart damit zu betrauen.

Einzelne Mietverträge sehen auch vor, dass täglich oder wöchentlich ein anderer Mieter für die Räumung zuständig ist. Wiederum andere erklären den Mieter im Erdgeschoss dafür verantwortlich. Die Kosten für Schneeräumung, Geräte, Sand oder Taumittel sind vom Vermieter zu tragen, es sei denn, die Anrechnung an die Miete ist vertraglich vereinbart worden.

Werkeigentümerhaftung

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

Es empfiehlt sich deshalb, darauf zu achten, dass der Schneeräumungspflichtige seine Aufgabe auch tatsächlich erfüllt.

Wenn der Vermieter 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.

Die Verantwortlichkeit des Hauseigentümers oder der mit der Schneeräumung betrauten Person darf aber nicht auf die Spitze getrieben werden.

Nach Meinung des Hauseigentümersverbandes Schweiz kann davon ausgegangen werden, dass sich Erwachsene eigenverantwortlich und vorsichtig verhalten und den Witterungsverhältnisse anpassen.

Die Verpflichtung zum Schneeschaukeln oder Streuen besteht zudem nur in der Zeit des Fussgängerverkehrs, also zwischen ca. 07.00 Uhr und ca. 21.00 Uhr

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.

Im Gegensatz zu den unerlaubten übermässigen Immissionen muss und darf der Richter nicht beurteilen, ob das Hinüberschaufeln des Schnees auf das nachbarliche Grundstück einen übermässigen Eingriff darstellt oder nicht. Das Hinüberschaufeln bzw. das Hinüberblasen des Schnees mittels einem Schneegebläse ist also grundsätzlich zu unterlassen.

Hauseigentümersverein Grenchen
Mario Chirico
Rechtsanwalt und Notar
Bahnhofstrasse 39
2540 Grenchen
Tel. 032 652 10 42

