

«Wenn der Schnee kommt»: Wer räumt, wer haftet und worauf man als Grundstückseigentümer achten muss

Wenn der Winter die Landschaft in Weiss hüllt, sorgt nicht nur die Romantik für warme Gefühle: Schneeräumung und Winterdienst sind zentrale Fragen für Eigentümer, Mieter und Gemeinden. Ein Überblick darüber, wer wofür zuständig ist, wann Haftung eintritt und was praktisch beachtet werden muss.

Wer ist wofür zuständig?

Für Kantons- und Gemeindestrassen tragen die öffentlich-rechtlichen Körperschaften die Verantwortung für den Winterdienst. Gemeinden regeln über Dienstpläne, welche Strassen in welcher Priorität geräumt werden und wie oft. Private Flächen gehören dagegen (in der Regel) den Grundstückseigentümern; sie müssen Zugänge, Zugänge zu Liegenschaften und häufig auch den Gehsteig in einem zumutbaren Zustand halten, sofern die Gemeinde nicht ausdrücklich andere Regeln getroffen hat. Viele Gemeinden stellen dazu eigene Winterdienstkonzepte und Verordnungen auf.

Haftung: Wer haftet bei Sturz oder Schaden?

Grundsatz: Kommt jemand zu Schaden, weil Wege, Treppen oder Eingänge aufgrund man-

gelhafter Schneeräumung oder Nicht-Streuen vereist sind, kann der Eigentümer haftbar gemacht werden. Die sogenannte Werkeigentümerhaftung verlangt zwar kein Verschulden, wohl aber, dass zumutbare Sicherheitsmassnahmen getroffen wurden. Wer die Räumung vertraglich an Dritte (z. B. Hauswart, Mieter) delegiert, kann diese Personen bei Pflichtverletzung in Regress nehmen.

Mieter, Vermieter, Parkplätze: Was gilt konkret?

Für gemietete Aussenparkplätze gilt häufig: Ist der Parkplatz Teil des vermieteten Vertragsgegenstandes (z. B. Aussenparkplatz zum Mietvertrag), so ist der Mieter für den «kleinen Unterhalt» zuständig, also auch für das Schneeräumen und die Eisfreiheit. Dagegen gehören öffentlich zugängliche Besucherparkplätze oder Parkplätze, die ausdrücklich Teil der Gemeinschaftsflächen sind, meist zur Verantwortung des Grundstückseigentümers. Bei Einfamilienhäusern kann der Mieter schon ohne ausdrückliche Vereinbarung für den Winterdienst verantwortlich sein. Unser Tipp: Regeln Sie dies im Mietvertrag oder in der dazugehörigen Hausordnung.

Gehwege salzen? Umweltauflagen beachten

Das Salzen von Gehwegen ist möglich, aber nicht uneingeschränkt: Salz soll erst dort verwendet werden, wo mechanisches Räumen nicht ausreicht. Dies möglichst dosiert, weil Auftaumittel Umwelt, Gewässer und Vegetation belasten. Gemeinden können darüber hinaus eigene Anweisungen (z. B. kein Salz an bestimmten Flächen) erlassen. Generell: zuerst Schnee räumen, dann nur dort streuen, wo es unbedingt notwendig ist.

Praktische Punkte; worauf Sie achten sollten

- Vertrag prüfen: Mietvertrag, Hausordnung oder Dienstleistungsvertrag klären oft, wer für welche Flächen zuständig ist. Wenn unklar: schriftlich regeln.
- Zumutbarkeit beachten: Eigentümer müssen nur die Massnahmen treffen, die unter den konkreten Umständen zumutbar sind. Das heisst: nicht jeder minimale Glättefilm führt automatisch zu Haftung. Grobe Fahrlässigkeit oder Untätigkeit schon.
- Dokumentation: Fotos von geräumten Flächen, Einsatzzeiten von Winterdienst-

firmen und Hinweise an die Immobilienverwaltung helfen im Schadensfall.

- Umweltgerecht salzen: Erst räumen, dann punktuell streuen; vermeiden Sie Überdosierung.
- Sichtbarkeit & Sicherung: Gefährliche Stellen provisorisch kennzeichnen (Kegel, Warningschild) bis eine definitive Beseitigung erfolgt ist. Das ist keine Garantie vor Haftung, hilft aber bei Sorgfaltsnachweis.

Fazit

Es gilt: Gemeinden sorgen für den Winterdienst auf öffentlichen Strassen nach Prioritäten, Grundstückseigentümer sind für ihre Liegenschaften verantwortlich. Mieter müssen für bestimmte Flächen (insbesondere gemietete Aussenparkplätze oder bei Einfamilienhäusern) selbst räumen. Haftung tritt ein, wenn zumutbare Sicherheitsmassnahmen nicht getroffen wurden. Die konkrete rechtliche Beurteilung ist stets einzelfallabhängig. Wer auf Nummer sicher gehen will, regelt Pflichten vertraglich, dokumentiert geleistete Arbeit und hält sich an die kantonalen Umweltempfehlungen zum Salzen.



Ladina Brotzer

Bewirtschaftung Immobilien



Sonnenbau Gruppe
Moosstrasse 1
CH-9444 Diepoldsau
Tel. 071 737 90 70

www.sonnenbau.ch



sonnenbau