

«Ratgeber»

Wintersichere Immobilien: Wann haften Eigentümer?

Wintersichere Immobilien sind eine Herausforderung. Für Wohneigentümer bringt die weisse Pracht ein Mehr an Aufwand und ein Plus an Verantwortung. Denn Schnee und Kälte bergen nicht alltägliche Gefahren.

Winter heisst auch, dass der Schnee nicht überall geduldet wird, wo er hinfällt. Abgesehen vom Chaos auf den Strassen, hat der Schneefall auch Einfluss auf Wohneigentümer, da diese für Schäden haften, die durch Schnee und Eis auf ihrem Grundstück gegenüber Dritten entstehen, wenn die Immobilie nicht wintersicher ist.

Do-it-yourself oder delegieren?

Eigenheimbesitzer räumen Ihr Grundstück in der Regel selbst und sind damit auch persönlich verantwortlich, wenn dies nicht sachgemäss geschieht. Bei Stockwerkeigentum ist diese Aufgabe meist dem Hauswart übertragen, der für sichere Wege und Treppen zu sorgen hat. Kommt dieser der Aufgabe nicht nach, können die Besitzer diesen für unterlassene Arbeiten haftbar machen. Besitzer von Mietobjekten regeln die Aufgabenteilung beim Schneeräumen meist in den Mietverträgen. Auch hier kommt oft der Hauswart zum Einsatz. Ist nichts Besonderes geregelt, ist Schneeräumung Sache des Eigentümers und nicht des Mieters.

Wer zahlt was?

Kommt durch einen Eiszapfen oder durch eine Dachlawine eine Person oder eine fremde Sache zu Schaden, haftet grundsätzlich der Wohneigentümer (Hauswart, wenn diese Aufgabe an ihn übertragen wurde). Bei vorhandener Privat- oder Gebäudehaftpflichtversicherung des Eigentümers kommt diese für Schäden an Dritten auf. Anderenfalls haftet er persönlich. Schäden am Gebäude durch Schnee und Eis stellen Elementarschäden dar, welche grundsätzlich von der obligatorischen Gebäudeversicherung unter Anrechnung eines Selbstbehaltes übernommen werden. Wird ein Fahrzeug durch eine Dachlawine beschädigt, deckt die Teilkaskoversicherung des Lenkers den Schaden. Der Versicherer nimmt alsdann Rückgriff auf die Haftpflicht des Wohneigentümers.

Das kleine Einmaleins der Schneeräumung

Eins zum Voraus: Eigenständig ungesichert auf Dächer klettern oder mit einer Leiter Schnee und Eiszapfen entfernen, ist eine sehr heikle Angelegenheit. Im Zweifelsfall sollten man diese Arbeit Fachkräften überlassen.

- Private Geh-, Fahrwege und Treppen: Diese müssen vom Schnee befreit und allfällige vereiste Stellen enteist werden. Das gilt sowohl für Besitzer von Eigenheimen wie auch für vermietete Objekte.
- Dachlawinen: Droht Schnee abzurutschen, weil Schneerückhalter fehlen oder die Schneedecke über die Dachfläche hinausragt, muss der Schnee fachgerecht vom Dach entfernt werden.
- Eiszapfen: In höheren Lagen werden oft Dachrinnenheizungen installiert, die ein Vereisen und damit die Eiszapfenbildung verhindern. Zudem kann Eiszapfenbildung auch durch eine besser Dachisolierung verhindert werden. Auf jeden Fall müssen Eiszapfen entfernt werden, denn diese beinhalten ein grosses Gefahrenpotenzial.