



Zur Wintersaison: Schnee, Eis und Werkeigentümerhaftung

Mit der Kälte halten in der Regel auch Schnee und Eis in der Schweiz Einzug. Beim Einbruch eines Daches unter der Schneelast oder einem Sturz auf dem vereisten Privatweg stellt sich die Frage der Haftung des Werkeigentümers – und eventuell auch des Planers oder Bauunternehmers.

■ Von Dr. Maja Baumann, LL.M., Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht

Die Grundlage der Werkeigentümerhaftung (Art. 58 OR)

Der Eigentümer eines Werks haftet nach Art. 58 OR für sämtliche Schäden, die eine Drittperson infolge Mängeln dieses Werks erleidet. Als Werke gelten Häuser, Zugangswege, Treppen, Trottoirs, Garageneinfahrten etc. Ein Werk gilt als mangelhaft, wenn es fehlerhaft angelegt oder ungenügend unterhalten ist und so beim bestimmungsgemässen Gebrauch nicht genügende Sicherheit bietet. Somit müssen Treppen und Wege unfallfrei begangen und Häuser sicher bewohnt werden können. Entsprechend sind Gebäude und Hauszugänge so zu bauen und zu unterhalten, dass auch im Winter bei Schneefall und Eisbildung keine Mieter oder Drittpersonen zu Schaden kommen. Somit hat grundsätzlich der Hauseigentümer sicherzustellen, dass der Zugang zum Haus gefahrlos möglich ist, d.h. namentlich die Wege gleitsicher sind und keine Eiszapfen oder Schneemassen vom Dach herunterstürzen.

Allerdings muss sich der hierzu notwendige Aufwand des Eigentümers im Rahmen des Zumutbaren bewegen. So müssen die Massnahmen technisch machbar und zeitlich verhältnismässig sein (nicht rund um die Uhr Schnee schaufeln), und die Kosten für den Winterdienst haben in einem vertretbaren Verhältnis zum Schutzinteresse der Benutzer und zum Zweck des Werks zu stehen. Zudem darf davon ausgegangen werden, dass die Benutzer ein Mindestmass an Vorsicht beachten. Mehr dazu folgt in Ziffer 3.2.

Am Rande sei erwähnt, dass vertraglich die Pflichten gegenüber den Mietern anders vereinbart werden können, sodass beispielsweise der Parkplatzmieter diesen im Rahmen des kleinen Unterhalts selber von Schnee befreien

muss oder der Mieter eines Einfamilienhauses den Weg vom Gartentor zum Hauseingang selber räumt und enteist.

Die Verantwortung des Planers oder Bauunternehmers

Der Planer und der Unternehmer sind als Beauftragte des Bauherrn und zukünftigen Werkeigentümers verpflichtet, die einschlägigen Normen (z.B. SIA-Norm 260/261 zu Tragwerken oder SIA-Norm 358 zu Geländern) bei der Planung und Ausführung zu berücksichtigen. Je nach Gebäudestandort, Gebäudeausrichtung, Dachform und -neigung und Wärmedurchgang an der Dachoberfläche sind die Risiken von Tragwerksversagen/Dacheinsturz und Schneerutsch anders zu beurteilen. Entsprechend ist für jedes Gebäude eine konkrete Beurteilung der im Einzelfall angezeigten baulichen Massnahmen vorzunehmen.

Zudem haben sie im Sinne ihrer Interessenwahrungspflicht vor allem private Bauherren auf mögliche Sicherheitsrisiken für Bewohner und Besucher und bauliche Möglichkeiten zur Reduktion dieser Risiken hinzuweisen. Insbesondere bei einem Auftragsverhältnis fliessen aus der Treuepflicht auch Informationspflichten des Beauftragten, nämlich entsprechende Aufklärungs-, Beratungs- und Warnpflichten. Dabei hat er den Auftraggeber unaufgefordert über alle Punkte aufzuklären, die dieser nicht kennt oder nicht zu kennen verpflichtet ist, die aber für dessen Entschluss bezüglich Inhalt des Auftrags wesentlich sind (z.B. eine Schneestoppvorrichtung in Auftrag geben, auch wenn dies Mehrkosten verursacht).

Ein kundenorientierter Planer könnte auch Alternativen vorschlagen, welche erst in der Bewirtschaftung Auswirkungen zeigen und nicht gesetzlich verlangt sind, wie beispielsweise

Möglichkeiten zur Reduktion der Steilheit einer Treppe, Dachrinnenheizung gegen herabfallende Eiszapfen, Material mit höherem Reibungsfaktor auf der Rampe oder Einbau von Heizspiralen mit Erdwärmepumpe, welche das Salzen unnötig machen.

Zwei ausgewählte Haftungsszenarien

► Schneelast auf dem Dach

Erhebliche Schneefälle können zu einer grossen Last auf dem Dach und zu Dachlawinen führen. Dadurch kann nicht nur das Gebäude Schaden nehmen, sondern können auch Personen und Sachen im oder vor dem Haus geschädigt werden. Dies hat die Haftung des Eigentümers aufgrund des oben erwähnten Art. 58 OR zur Folge, wenn er nicht die zumutbaren Massnahmen zur Vermeidung des Schadens getroffen hat.

Einerseits muss hierzu bereits bei der Planung des Gebäudes beachtet werden, dass das Tragwerk Schneelasten mindestens bis zum vorgeschriebenen Gewicht aushält und Schneefangvorrichtungen richtig angebracht werden. Andererseits hat der Werkeigentümer dafür zu sorgen, dass die notwendigen Unterhaltsmassnahmen zur Reduktion des Risikos vorgenommen werden, beispielsweise Dachrinnen frei halten, Schneefangvorrichtungen unterhalten, bei Gefahr von Dachlawinen Wege absperren und Dachräumungen vornehmen.

WICHTIGER HINWEIS

Zu beachten ist dabei, dass das blosses Anbringen einer Warntafel zwar kurzfristig auch eine Massnahme darstellen kann, während die Räumung organisiert oder vorgenommen wird, aber grundsätzlich nicht von einer Haftung befreit.



Als Nebenbemerkung sei noch hinzugefügt, dass Schäden am Gebäude durch Schneedruck grundsätzlich als Elementarschäden gelten und über die Gebäudeversicherung gedeckt sind – jedoch nur wenn die Schneelast grösser ist, als das, was das Tragwerk gemäss SIA-Norm 260/261 aushalten muss. Zudem verpflichten viele Gebäudeversicherungen den Hauseigentümer, bei Schneefall zusätzliche Vorkehrungen zu treffen. Eigentümer von Mietobjekten und Eigentümergemeinschaften sollten zudem eine spezielle Gebäudehaftpflichtversicherung für Haftungsrisiken infol-



ge Dachlawinen oder mangelhafter Schneeräumung abschliessen, da diese (anders als beim selbst bewohnten Einfamilienhaus) nicht durch die Privathaftpflichtversicherung gedeckt sind.

► Vereiste Privatwege

Bei privaten Strassen, Wegen und Hauszugängen ist der Eigentümer für die sichere Erstellung und die notwendigen Unterhaltsmassnahmen verantwortlich. Bei fehlerhafter Erstellung oder mangelhaftem Unterhalt haftet er gegenüber den Hausbewohnern und Dritten (z.B. Besucher, Briefträger) aufgrund des oben erwähnten Art. 58 OR (Werkeigentümerhaftung).

Dies bedeutet zunächst, dass beim Bau die relevanten Vorschriften bezüglich Geländer oder Konzeption von Treppen, Wegen und Strassen einzuhalten sind.

Zudem werden bezüglich Unterhalt im Winter vor allem die Schneeräumung und die Glätteisentfernung aktuell. Bei einer erkennbaren Gefahr aufgrund der Witterung (z.B. angekündigter Eisregen) muss der Eigentümer die notwendigen Winterdienstmassnahmen (z.B. Schneeräumung, Salzen) veranlassen. Das Ausmass der zumutbaren Massnahmen

wurde auch schon vor Bundesgericht behandelt. Dieses hielt fest, dass Kontrollgänge des Hauswarts alle drei Stunden ab 4.00 Uhr morgens bis 21.00 Uhr abends mit Salzen und Splitten ausreichend waren. Die Einstellung eines zusätzlichen Hauswarts wäre unverhältnismässig und das fortwährende Abtragen des Eises mit einem Pickel unzumutbar gewesen. Der Hauseigentümerverband geht sogar noch weiter und hält fest, dass die Verpflichtung zum Schneeschaukeln und Splitten der Gehwege nur für die Zeit besteht, in der am meisten Fussgänger unterwegs sind (7.00 Uhr bis 21.00 Uhr).

Zudem bildet auch die Selbstverantwortung des jeweiligen Benutzers eine Schranke der Sicherungspflicht. Risiken, welche von den Benutzern des Werks mit einem Mindestmass an Vorsicht vermieden werden können, müssen nicht abgesichert werden.

Die obigen Ausführungen zeigen, dass es in jedem Fall auf die konkreten einzelnen Elemente ankommt, wie Intensität des Schneefalls, Art des Wegs, getroffene Massnahmen, Zeitpunkt des Unfalls, Selbstverschulden des Opfers (z.B. Tragen von Stöckelschuhen, Alkohol) etc., ob der Werkeigentümer haftbar gemacht werden kann.

Zu beachten ist ferner, dass der Werkeigentümer gegenüber der verunfallten Drittperson auch dann haftbar ist, wenn er die Schneeräumungspflicht an den Hauswart oder einen Mieter übertragen hat. Er kann aber aufgrund der Vertragsverletzung auf die beauftragte Person Regress nehmen. Angesichts der primären Haftung als Werkeigentümer empfiehlt es sich aber trotzdem, darauf zu achten, dass der Schneeräumungspflichtige seine Aufgabe auch zeitnah und mittels ausreichender Massnahmen erfüllt.

Fazit

Aufgrund der Werkeigentümerhaftung ist der Eigentümer eines Gebäudes, eines Wegs oder einer Strasse für Schäden ersatzpflichtig, die aufgrund fehlerhafter Erstellung oder mangelhaften Unterhalts entstehen. So hat er beispielsweise in Bezug auf Schnee und Eis für eine solide Tragkonstruktion, sicher gebaute Wege und Treppen, Massnahmen zur Vermeidung von Dachlawinen und den Winterdienst bei den Hauszugängen und Garageneinfahrten zu sorgen.

Der Planer oder Unternehmer ist für die Berücksichtigung der entsprechenden baulichen Massnahmen an der Tragkonstruktion, den Dächern, Wegen und Treppen zuständig und muss den Bauherrn über mögliche Risiken und Möglichkeiten zu deren Milderung informieren.

Wurden beim Bau und beim Unterhalt alle zumutbaren Massnahmen für einen sicheren (bestimmungsgemässen) Gebrauch getroffen, sodass keine fehlerhafte Anlage bzw. kein mangelhafter Unterhalt vorliegt, besteht auch keine Werkeigentümerhaftung. Es lohnt sich also, bauliche Präventionsmassnahmen vorzunehmen und bei Schneefall und Eis rasch die Räumung des Schnees auf Dächern, Wegen und Zufahrten und die Glätteisentfernung anzuordnen und deren effektive Durchführung zu prüfen.



AUTORIN

Dr. iur. Maja Baumann, Fachanwältin SAV Bau- und Immobilienrecht, ist Partnerin der Kanzlei REBER und berät Unternehmen und Private in Fragen des Gesellschafts-, Vertrags- und Immobilienrechts.