Zeitschrift: Wohnen

Herausgeber: Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

Band: 87 (2012)

Heft: 12: Renovation

Rubrik: Recht

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 16.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

WER MUSS SCHNEE SCHAUFELN?

Spätestens wenn dichter Schnee fällt und Eiszapfen von der Regenrinne hängen, stellt sich die Frage, wer für das Räumen und Salzen verantwortlich ist. Sonst könnte bald die Problematik der Haftung im Schadenfalle hinzukommen.

Muss der Mieter selbst zur Schaufel greifen oder kann man ihm wenigstens die Kosten der Schneeräumung auferlegen? Die Antworten auf diese Fragen hängen vom einzelnen Mietvertrag ab. Der Mieter kann gemäss Art. 254 OR zu Leistungen verpflichtet werden, die direkt mit der Mietsache zusammenhängen. Er muss deshalb nur dann zur Schaufel greifen, wenn dies im Mietvertrag so vereinbart ist. Wird ein Mieter allerdings zu solchen Hauswartaufgaben verpflichtet, ist hierfür grundsätzlich eine Entschädigung zu bezahlen. Dies kann in Form eines Lohnes oder in Form einer Mietzinsreduktion geschehen. Wird vom Mieter nicht erwartet, dass er die Schneeräumung erledigt, will man aber die Kosten hierfür auf ihn abwälzen, so muss dies als Nebenkostenposition im Mietvertrag speziell ausgeschieden werden. Nur dann ist eine Weiterverrechnung möglich. Ohne vertragliche Abmachung liegt somit die Pflicht zur Schnee- und Eisräumung bei der Vermieterin.

Achtung Glatteis!

Die Frage der Haftung ist eine andere. Wer haftet, wenn eine ältere Dame auf einem vereisten Zugang ausrutscht, wenn ein Kind durch einen herunterfallenden Eiszapfen verletzt wird? Hier muss zwischen der vertraglichen und der ausservertraglichen Haftung unterschieden werden. Wie der Name sagt, ist eine vertragliche Haftung der Vermieterin nur dann möglich, wenn diese mit dem Geschädigten einen Vertrag abgeschlossen hat. Diese Art der Haftung ist demzufolge nur möglich, wenn der Schaden einem Mieter entstanden ist. Denn die Vermieterin ist dem Mieter gegenüber verpflichtet, den vereinbarten Gegenstand des Mietvertrags in einem zum vorausgesetzten Gebrauch tauglichen Zustand zu übergeben, aber auch in diesem Zustand zu erhalten (Art. 256 Abs. 1 OR). Streut die Vermieterin oder der von ihr beauftragte Hauswart nun im Eingangsbereich trotz grossflächiger Eisbildung kein Salz und stürzt hierauf die ältere Dame und verletzt sich am Bein, so ist eine Haftung der Vermieterin zu prüfen (Art. 259a OR).

Voraussetzungen der vertraglichen Haftung

Die Vermieterin haftet, wenn dem Mieter ein Schaden, sprich eine Vermögenseinbusse aufgrund seiner Verletzung, entstanden ist. Die Vermieterin hat folglich die Kosten des Krankentransports und des Spitalaufenthalts sowie die Heilungskosten zu berappen, aber auch der zerrissene Rock und der verbogene Schirm sind zu ersetzen. Weiter muss ein Kausalzusammenhang zwischen dem Ereignis und dem Schaden bestehen. Weicht die alte Dame der Eisfläche aus und stürzt auf ihrem Umweg über einen Treppenabsatz, dann ist der Kausalzusammenhang nicht mehr gegeben. Ausserdem muss das schädigende Verhalten gegen eine Rechtsnorm verstossen. Bei einer Körperverletzung und bei Dingen, die im Eigentum des Mieters sind, ist die sogenannte Widerrechtlichkeit immer gegeben. Das Verschulden wird im vertraglichen Verhältnis vermutet. Die Vermieterin kann sich deshalb einer vertraglichen Haftung nur entziehen, wenn sie beweist, dass sie kein Verschulden trifft. Ein solcher Beweis wird gelingen, wenn die Vermieterin nachweisen kann, dass sie alles unternommen hat, was man von ihr vernünftigerweise erwarten durfte. Beauftragt die Verwaltung zum Beispiel eine Firma, die das Dach von Schnee und Eiszapfen befreien soll, und ist diese Spezialfirma nicht in der Lage, ohne Gefährdung des Lebens die Eiszapfen entlang des ganzen Daches zu entfernen, und ist die Feuerwehr wegen der prekären Verhältnisse völlig überlastet, so wird dieser Befreiungsbeweis gelingen. Dieses Beispiel zeigt jedoch auch, dass von der Vermieterin sehr viel erwartet wird. So schön also die Eiszapfengalerie auch aussieht, wenn sie eine Gefahr darstellt, muss sie mit allen möglichen Mitteln entfernt werden.

Wer haftet auf dem Besucherparkplatz?

Eine andere Haftungsgrundlage besteht für Personen, die sich auf dem Grundstück aufhalten, aber nicht in einem vertraglichen Verhältnis zur Vermieterin stehen. In diesem Fall ist die Haftung des Werkeigentümers (Art. 58 OR) relevant. Der Eigentümer eines Gebäudes hat den Schaden zu ersetzen, der infolge von mangelhaftem Unterhalt verursacht wurde. Im Unterschied zur vertraglichen Haftung muss hier der Geschädigte der Vermieterin ein Verschulden nachweisen. Der Geschädigte muss der Vermieterin nachweisen, dass diese eine ihr obliegende Pflicht vorsätzlich oder fahrlässig missachtet hat. Je mehr Besucherparkplätze demnach belegt sind, umso mehr potentielle Geschädigte befinden sich auf Ihrem Grundstück und umso grösser ist Ihr Haftungsrisiko.

Was ist von der Versicherung gedeckt?

Allenfalls besteht die Möglichkeit, die Gebäudehaftpflichtversicherung in die Pflicht zu nehmen. Gemäss den Anbietern solcher Versicherungen decken diese jene Schadenfälle, die trotz Ergreifung aller menschenmöglichen Massnahmen entstanden sind. Dies allerdings nur, wenn das schadenbegründende Ereignis plötzlich und unvorhergesehen eingetreten ist,

MYRIAM VORBURGER, RECHTSDIENST

Telefonische Auskünfte: 044 360 28 40
Mo–Do 8:30–11:30 Uhr

Bild: Tina Gabriele

Schneeräumen: Ohne vertragliche Abmachung obliegt diese Pflicht dem Vermieter.

wenn zudem sofortige schadenverhütende Massnahmen getroffen worden sind (zum Beispiel Alarmierung der Feuerwehr, Warnung der Bewohner). Ausserdem muss die Versicherung umgehend benachrichtigt werden, um sich von der Schadensituation selber ein Bild machen zu können. Die Versicherungspolicen sollten deshalb einer genauen Betrachtung unterzogen werden, wenn Schnee- und Eisbildung zu Problemen führen könnten. Die Versicherung wird folglich nicht bezahlen, wenn lediglich ein Schild «Achtung Rutschgefahr» aufgestellt wird.

Was ist zu tun?

Eine Rechtsschutzversicherung könnte bei allfälligen Rechtsstreitigkeiten mit der Versicherung zumindest das Kostenrisiko für einen Prozess senken. Die Gebäudehaftpflichtversicherung wird schneller einlenken, wenn sie weiss, dass der Versicherte ohne Kostenrisiko bis vor Bundesgericht gehen kann. Fazit: Decken Sie sich als Vermieterin mit Schaufeln und Salz ein, stählen Sie Ihre Muskeln fürs morgendliche Schneeräumen und laden Sie sich ein Wetter-App auf Ihr Smartphone! Dann können Sie den Wintermonaten mit Freude entgegenblicken. ■

IN KÜRZE

Verpflichtung zu hindernisfreiem Bauen bei Sanierung

Wer Vorschriften für hindernisfreies Bauen nicht beachtet, muss dies bei einem späteren Umbau korrigieren. So muss bei Umbauten eine bestehende rechtswidrige Bauweise grundsätzlich hindernisfrei instand gestellt werden. Grundlage hierfür ist das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG), das den Zweck hat, Hindernisse für Menschen mit Behinderung abzubauen.

Seit dessen Inkraftsetzung im Jahr 2004 müssen in der ganzen Schweiz Gebäude, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind, sowie Häuser ab neun Wohneinheiten und Gebäude mit mehr als fünfzig Arbeitsplätzen unter anderem mit einem Lift ausgestattet sein. Dabei muss die Liftkabine mindestens 110 x 140 Zentimeter gross sein. Diese Bauvorschriften haben nicht nur Vorteile für Menschen mit Behinderung, sondern auch für Senioren oder für Mütter mit Kinderwagen. Bei der Beurteilung, ob der Bauherr zu behindertengerechten Bauten verpflichtet werden kann, ist jedoch das Prinzip der Verhältnismässigkeit zu beachten. Im Fall, dass der Bauherr nicht zur Umbaute verpflichtet wird, ist allerdings eine Entschädigung geschuldet beziehungsweise kann vom Gericht eine Entschädigung festgelegt werden.

Detaillierte Informationen zum hindernisfreien Bauen können unter www.procap-bauen.ch eingesehen werden. Procap ist der grösste gesamtschweizerische Selbsthilfe- und Mitgliederverband von und für Menschen mit Handicap. Das BehiG findet man unter folgendem Link: *www.admin.ch/ch/d/sr/1/151.3.de.pdf*

ANZEIGE

zivag

Suchen Sie eine professionelle Liegenschaftenverwaltung für die Bewirtschaftung Ihrer Immobilien?

Wir betreuen heute mit 27 Vollzeitstellen über 8000 Mietobjekte mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 1,25 Mia. in der ganzen Schweiz. Unsere Mitarbeitenden verfügen über eine langjährige Erfahrung und ein grosses Know-how in der gesamtheitlichen Betreuung von gemeinnützigen Wohnbauträgern und Non-Profit-Organisationen.
Die Zivag Verwaltungen AG mit Hauptsitz in Bern, einer Niederlassung in Zürich und einer Filiale in Lausanne garantiert eine umfassende geographische Abdeckung.

Wir würden uns freuen, Ihnen unsere speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenen Dienstleistungen persönlich vorstellen zu dürfen.

Zivag Verwaltungen AG, Bern und Zürich, www.zivag.ch
Weltpoststrasse 20, 3000 Bern, francois.richard@unia.ch
Strassburgstrasse 11, 8021 Zürich, erich.rimml@unia.ch