

Gute
Beratung ist
unersetzlich.

OTTO
IMMOBILIEN
GRUPPE

www.otto.at

» Nie ist es leiser, als in Nächten, in denen weiche, weiße Flocken vom Himmel fallen. Hand in Hand durch die frisch verschneiten Straßen zu spazieren, kann dann sehr romantisch sein. Wenn man jedoch in der Früh dringend zu einem Termin muss und die weiße Pracht den Weg zum Parkplatz erschwert, ist bald Schluss mit der idyllischen Winterwunderlandstimmung. Dann ist man froh, wenn die Schneeräumung funktioniert und bei Glatteis gut gestreut ist. Doch wer muss sich um diese Dinge kümmern?

„Laut Straßenverkehrsordnung haben Eigentümer von Liegenschaften die Gehsteige, Gehwege und Stiegenanlagen, die entlang ihres Grundstücks verlaufen, in der Zeit von 6 bis 22 Uhr von Schnee und Verunreinigungen zu säubern“, sagt der Wiener Rechtsanwalt Thomas Sochor. Bei Schnee und Glatteis muss außerdem gestreut werden. Ist mit Dachlawinen oder herabfallenden Einzapfen zu rechnen, müssen Absperr- bzw. Warnstangen aufgestellt und das Dach so rasch wie möglich geräumt werden. Gibt es keinen Gehsteig rund ums Haus, muss der Straßenrand in der Breite von einem Meter gereinigt oder bestreut werden. Um Gehwege, die weiter als drei Meter von der Grundstücksgrenze entfernt sind muss sich der Straßenerhalter (meist die Gemeinde) kümmern.

Die Wege, Stiegen und Höfe innerhalb einer Wohnhausanlage unterliegen zwar nicht der Straßenverkehrsordnung, müssen aber ebenfalls geräumt werden. Die Eigentümergemeinschaft hat als Wegehalter dafür zu sorgen, dass diese Flächen in einem ord-

Schneeflöckchen, Weißröckchen ...

nungsgemäßen Zustand gehalten werden. Gibt es einen Verwalter hat dieser in Vertretung der Eigentümer für Sicherheit zu sorgen. Selbst schaufeln muss er nicht: „In der Praxis überträgt der Verwalter diese Aufgaben an einen gewerblich befugten Hausbetreuer, der auch die Haftung übernimmt und eine entsprechende Haftpflichtversicherung hat“, erklärt Sochor. Als Mieter einer Wohnung muss man sich nicht um die Schneeräu-

mung kümmern. „Der Vermieter hat dafür zu sorgen, dass der Zugang zum Bestandsobjekt gefahrlos möglich ist“, erklärt der Rechtsanwalt. Im Einfamilienhaus kann die Verpflichtung zur Schneeräumung vertraglich auf den Mieter überwältigt werden. Dieser haftet dann auch für mangelnde Räumung. Allerdings muss der Eigentümer die ordnungsgemäße Durchführung kontrollieren. Sonst kann es pas-

sieren, dass er – trotz der Übertragung der Schneeräumspflicht – nach einem Unfall zur Haftung herangezogen wird.

Wenn sich jemand verletzt, weil nicht ordentlich geräumt wurde, drohen Verwaltungsstrafen und zivilrechtliche Klagen. Belangt wird der Eigentümer – außer er hat seine Pflichten nachweislich an einen Mieter, Hausverwalter oder Räumdienst übertragen. „Es könnte

höchstens zu einer Haftung der Eigentümer bzw. der Hausverwaltung kommen, wenn die Räumverpflichtung einem ungeeigneten Vertragspartner übertragen wurde. Bei einem gewerblich befugten Unternehmen ist das in der Praxis jedoch auszuschließen“, erklärt Sochor. Es kommt auch vor, dass Leute stürzen und dann versuchen, aus dem Unfall Kapital zu schlagen, indem sie Schmerzensgelder einklagen. Klar ist jedoch: Es gibt auch eine

Eigenverantwortung. So kann es etwa zu einem Mitverschulden und Minderung von Schadenersatzansprüchen kommen wenn Fußgänger die Warnstangen ignorieren. Auch wer bei Glatteis mit Stöckelschuhen unterwegs ist, wird mit Schadenersatzforderungen nicht weit kommen.

Die Ausgaben für die Schneeräumung gehören zu den Betriebskosten und werden von den

Eigentümern anteilig bezahlt. Ist eine Wohnung vermietet, können diese auf den Mieter überwältigt werden. In einem klassischen Wiener Zinshaus kann man mit durchschnittlich 20 bis 40 Euro pro Wohnung und Saison rechnen. Doch die Kosten für einen professionellen Winterdienst können stark variieren und hängen von der Lage des Hauses, der zu betreuenden Fläche und dem gewählten Leistungsum-

fang ab. Die meisten Unternehmen haben unterschiedliche Pakete geschnürt. Bei *Attensam* gibt es zum Beispiel ein Basispaket für einen Gehsteig in Wien bis 17 Quadratmeter für 228 Euro pro Saison (1. November bis 15. April). Bei diesem Angebot wird drei mal täglich geräumt und gestreut. Beim Haftungspaket gibt es außerdem eine Tauwetterkontrolle. Hier wird das Objekt auf Eiszapfen und Dachlawinen überprüft und bei Bedarf mit Warnstangen gekennzeichnet. „Sollten wir Gefahr in Verzug feststellen, kontaktieren wir den Kunden umgehend. Muss das Dach abgeschaufelt werden, unterstützen wir bei der Organisation. Ausgeführt wird diese Leistung meistens von Dachdeckern“, sagt Michael Hackl, Leiter des Bereichs Winterdienst bei *Attensam*. „Soll eine Liegenschaft bis zu einem gewissen Zeitpunkt belagsfrei sein – weil zum Beispiel um neun Uhr die Arztpraxis aufsperrt – bieten wir auch eine Terminräumung an.“

Es allenrecht zu machen, ist schwierig – das gilt auch für die Schneeräumung: Frühaufsteher sind froh, wenn zeitig geschaufelt wird, Langschläfer beschwerten sich über den Lärm. Auch die kleinen Steinchen gehen manchen auf die Nerven. „Oft werden wir gefragt, warum tagelang so viel Splitt liegt. Aber auch wenn es tagsüber Plusgrade hat und der Schnee schmilzt, kann es in der Nacht frieren. Eine Einkehrung findet erst statt, wenn es der mittelfristige Wetterausblick zulässt“, erklärt Hackl. Und den edlen Schuhen mit der dünnen Sohle sollten man ohnehin eine kleine Winterpause gönnen. «

... wann kommst du geschneit? Egal, ob es noch Tage, Wochen oder Monate dauert: Eigentümer sollten auf den Winter vorbereitet sein, denn sie haften für die ordnungsgemäße Schneeräumung.

VON URSULA HORVATH