

RUND UMS HAUS

PLANEN, BAUEN, WOHNEN, RENOVIEREN



Schadenfall in der Wohnung: Was Mieter in so einem Fall tun sollten

Wasserrohrbruch, maroder Balkon, Stromausfall: Kommt es zu solchen Ereignissen, ist der Schrecken seitens der Mieter oft groß – in dieser Krisensituation helfen Handlungsregeln

Ein größerer Schaden in der Wohnung, wie zum Beispiel ein Rohrbruch, bedeutet für viele Mieter erst einmal einen Schock. Schießt das Wasser unkontrolliert aus der Wand, stehen sie vor einigen Fragen: Was tun? Sofort den Klempner rufen oder doch erst einmal den Vermieter informieren? Selbst den Haupthahn abdrehen? Wo ist der überhaupt?

Es gibt klare Regeln, wie Mieter vorgehen sollten, wenn in ihrer Wohnung oder im Haus Gefahr im Verzug ist. Hilfreich ist, sich in einer ruhigen Minute auf eventuelle Notfälle vorzubereiten und schon einmal alle Kontaktdaten bereitzulegen. Auch in der Hoffnung, dass der Ernstfall nie eintreten wird.

Wer ist der erste Ansprechpartner?

„Grundsätzlich ist das der Vermieter“, sagt Jutta Hartmann vom Deutschen Mieterbund. Er ist für Instandsetzungsarbeiten zuständig. Darunter fällt auch die Beseitigung von Schäden an der Mietsache. „Der Mieter ist laut Gesetz zur Anzeige jedes Mangels verpflichtet.“

Wann muss der Vermieter informiert werden?

Das sollte möglichst zeitnah geschehen. „Bei schwerwiegenden Fällen ist es besonders wichtig, sofort nach dem Entdecken des Schadens den Vermieter zu informieren“, sagt Rechtsanwältin Beate Heilmann, Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein. „Er muss die Möglichkeit haben, angemessen auf den Schaden zu reagieren.“

Es gibt keine gesetzliche Regelung, in welcher Form Mieter ihren Vermieter informieren müssen. Um im Schadenfall Kontakt zum Vermieter herzustellen, sollten sie alle Kanäle nutzen, die ihnen zur Verfügung stehen: Telefon, E-Mail, SMS und so weiter.

„Ein Anruf ist gut, aber eine schriftliche Information lässt sich später zusätzlich gut als Beweis



Wasserschaden in der Wohnung? Mieterinnen und Mieter sollten sich jetzt umgehend an ihren Vermieter wenden.

Foto: dpa/Zentralbild

nutzen, wann und wie der Mieter seiner Pflicht nachgekommen ist“, so Beate Heilmann. „Bei der Kontaktaufnahme sollten Mieter den Mangel möglichst genau beschreiben und dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung setzen“, so Jutta Hartmann. Fotos zur Dokumentation des Schadens sind hilfreich.

Was können Mieter tun, wenn der Vermieter nicht reagiert?

Besonders, wenn es sich um akute Schäden handelt, die noch viel größer werden können, ist Eile geboten. „Wenn zum Beispiel bei einem Rohrbruch der Vermieter nicht erreichbar ist oder nicht handelt, können die Mieter selbst aktiv werden und einen Notdienst rufen. Sie sind verpflichtet, den Schaden in Grenzen zu halten“, sagt Jutta Hartmann.

„Mieter haben ein Ersatzvornahmerecht“, erklärt Beate Heilmann. „Das bedeutet, dass sie einen Handwerker beauftragen dürfen, wenn der Vermieter in der von ihnen gesetzten und angemessenen Frist nicht reagiert hat. Die Kosten für die Handwerkerleistung muss dann der Vermieter übernehmen.“ Gerold Happ vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland warnt aller-



Eine gute Dokumentation ist das A und O: Wer seinem Vermieter einen Schaden melden will, tut gut daran, entsprechende Fotos zu sichern.

Foto: Alexander Prautzsch

dings vor übereilten Entscheidungen: „Wenn der Mieter auf eigene Faust vorschnell einen Handwerker beauftragt, kann es eventuell zu Streitigkeiten über die Übernahme der Kosten führen.“

Denn der Mieter ruft vielleicht einen Notdienst, der vor allem an Wochenenden kostspielig sein kann. Der Vermieter hätte aber vielleicht einen Handwerker angerufen, den er kennt und der bessere Preise macht.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte man vorher darüber reden, sofern das zeitlich möglich ist.

Wann sollte der Mieter selbst eingreifen?

„Mieter sind zwar verpflichtet, den Schaden zu begrenzen, aber sie müssen dafür nicht ihr Leben aufs Spiel setzen“, sagt Beate Heilmann. In einen überfluteten Keller zu steigen, um dort den Strom abzuschalten, wäre zum Beispiel keine gute Idee, weil das lebensgefährlich ist.

Anders wäre es, wenn es lediglich darum geht, bei einem Rohrbruch den Haupthahn der Wasserleitung abzudrehen. Wenn dieser zugänglich ist, ist das für den Mie-

ter durchaus zumutbar. Im Zweifel gilt aber, Hilfe zu holen, statt sich selbst in Gefahr zu begeben.

Wann sind Sicherheitskräfte zu informieren?

„Bei Gefahr für Leib und Leben. Wenn es zum Beispiel im Haus brennt, dann sollte der Mieter natürlich immer als Erstes die Feuerwehr rufen und dann erst im Nachgang den Vermieter“, so Gerold Happ.

Sind Mieter verpflichtet, die Schäden zu dokumentieren?

„Eine Pflicht besteht nicht. Aber Fotos sind eine gute Hilfe, um später die Schadenentwicklung einschätzen zu können“, erklärt Happ. Ihm zufolge verlangen das häufig auch die Versicherungen der Vermieter. Auch darum könne es eine sehr hilfreich sein, wenn Mieter das machen.

„Die Dokumentation der Schäden ist auch wichtig, um einzuschätzen, inwieweit die Nutzung der Wohnung beeinträchtigt ist“, so Jutta Hartmann.

„Mieter haben nämlich das Recht auf Mietminderung, wenn Mängel an der Mietsache vorliegen. Und zwar so lange, bis diese beseitigt sind.“

Wann ist es sogar angebracht, das Bauamt zu informieren?

Gerold Happ rät, das Bauamt zu informieren, „wenn das Haus in einem so schlechten baulichen Zustand ist, dass es nicht gefahrlos weiterhin genutzt werden kann“. Das kann zum Beispiel der Fall sein, wenn ein Balkon so marode ist, dass er jederzeit abzustürzen droht.

Das Bauamt könnte dem Eigentümer dann Auflagen erteilen oder das Gebäude sogar sperren. „Aber das sind absolute Ausnahmen“, sagt Happ.

„Kein verantwortungsvoller Vermieter wird es so weit kommen lassen.“ (DPA)

Sebastian Raida

Montageservice + Fertigelemente

sucht Mitarbeiter (m/w/d)

- Fenster & Türen • Haustüren • Zimmertüren • Fliegengitter
- Plissees • Rollläden • Markisen • Vordächer
- Terrassenüberdachungen • Reparaturen • Möbel nach Maß

Ackerdamm 9c • 30938 Burgwedel/Engensen
Tel. 05139 / 958 77 07 • Handy: 0170 / 962 29 45
sebastianraida@arcor.de

21752401_000126

Ofenbau

Matthias Habermann Ofensetzermeister

einfach schöne Öfen aus Meisterhand

Lachendorf & Sehnde
Tel.: 0151 / 116 422 62

15776401_002626

Lesespaß am Wochenende

Jeden Sonabend im

Marktspiegel

CHRISTIAN LIES

Sanitär- und Heizungsbau
Gebäudeenergieberatung

Tel.: 05132-2239 Fax: 05132-4487

- Moderne Sanitär- und Heizungstechnik • Badgestaltung
- Regenerative Energien • Wartungen u. Reparaturen
- Energieberatung – Ausfertigung von Energieausweisen

21608701_002626

- Barrierefreier Umbau • Bodengleiche Duschen
- Beratung vor Ort • Individuelle Gestaltung
- Hochwertige Materialien

Fliesenleger-
Fachbetrieb
Guido Bracht



Im Dorfe 1 A
Burgdorf OT Schillerslage

Tel.: 051 36/976 42 55

www.bracht-fliesen.de

3340501_000126

Bad und mehr...

Komplettbäder aus einer Hand!

Nebeling
Inh. Axel Goldbaum • Meisterbetrieb

Ihre Fachleute für
barrierefreie Bäder



Bad und Meer...

Setzen Sie Akzente mit fugenlosen, individuellen Wandverkleidungsplatten in großer Auswahl.

So wird Ihr Bad schnell zu Ihrem neuen Lieblingsort.

WIR BERATEN SIE GERN.

Lange Reihe 36 • 30938 Burgwedel-Thönse • Tel. 05139 - 89 37 34 • www.nebeling-gmbh.de

3424901_000126

Gericht untersagt nächtliches Dauerlicht am Nachbarhaus

Licht aus! Wer mit einer hellen Außenbeleuchtung das Nachbarhaus erheblich aufhellt, kann verpflichtet sein, sie zur Nacht abzuschalten. Auf ein entsprechendes Urteil des Amtsgerichts München (AZ: 173 C 9993/25) weist das Rechtportal anwaltauskunft.de hin. Demnach musste eine Grundstückseigentümerin ihre an der Zufahrt installierten Lampen zwischen 22 und 6 Uhr ausmachen.

Eine Familie im Nachbarhaus im Münchner Stadtteil Untermenzing hatte sich durch die Beleuchtung nebenan stark beeinträchtigt gefühlt. Ihr gehörte das vordere Haus, das Haus der Nachbarin lag dahinter. Deren Zufahrt führte nur einen Meter entfernt neben der Hausfassade der Familie entlang. An dieser Zufahrt waren drei Außenlampen mit Bewegungsmeldern angebracht. Gedimmt leuchteten sie dauer-

haft, bei Bewegung hellten sie deutlich auf.

Die Eigentümer im vorderen Haus störte das Licht sowohl im Wohnzimmer im Erdgeschoss als auch im Schlafzimmer ihres Sohnes im Obergeschoss. Der Schlaf sei gestört und die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt. Die Nachbarin hielt ihre Lampen für ortsüblich und wegen der Verkehrssicherungspflicht für nötig. Aus ihrer Sicht sollte die Familie die

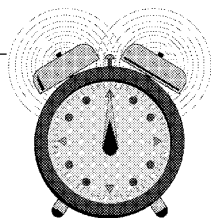
Rollläden schließen oder blickdichte Vorhänge verwenden.

Gefahrlose Zufahrt braucht kein Dauerlicht

Das Amtsgericht München gab der Familie recht, die die Beleuchtung unter anderem mit Fotos belegte. Es ließ eine Berufung auf die Verkehrssicherungspflicht nicht zu. Die Zufahrt sei ordnungsgemäß angelegt und ge-

fahrlos, eine Beleuchtung für die ganze Nacht nicht nötig. Brauche die Frau das Licht in der Nacht, reichten schwächere und nur nach unten strahlende Lampen.

Fazit des Gerichts: Die Beeinträchtigung ihrer Nachbarn ließe sich mit geringem Aufwand von der Beklagten beseitigen. Sie müsse daher die Lichter zwischen 22 und 6 Uhr ausschalten. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. (DPA)



Anzeigenschluss für die
nächste Ausgabe:
Donnerstag, 12 Uhr

Stefan Ridder
Raumgestalter, Plissees
Parkett- und
Laminat-Verlegung
Trockenbau

Stefan Ridder
Schillerslager Str. 2
30938 Burgwedel
OT Engensen
Tel. 05139-981868
Mobil 0173-6045378
info@raumgestalter-ridder.de

3455601_000126

**Andreas Kaletta
Metallbau GmbH**

♦ Geländer, Gitter, Tore
♦ Zaunanlagen
♦ Stahl-, Metall- und Treppenaufbau

Leineweberstr. 16, 31303 Burgdorf
metallbau.kaletta@freenet.de
Tel. (05136) 8 52 84 • Fax (05136) 87 95 19

3331802_002626

SSS SIEDLE

Sehen, wer vor der Tür steht.
Egal, wo Sie sind.

Start smart!

Martin Overgard

Made in Germany

www.siedle.de

KNX-PARTNER

ELEKTROTECHNIK **WADEWITZ** GmbH

SONOS DenForm®

Ehlbeek 19 • 30938 Burgwedel
Tel. (05139) 89 44 77 + 89 44 06
Fax 89 44 48
info@elektrotechnik-wadewitz.de
www.elektrotechnik-wadewitz.de

6291601_000126