

Foto: Imago Images



RUND UM HAUS UND GARTEN

FACHBETRIEBE IN IHRER NÄHE EMPFEHLEN SICH



Foto: Bachmann/dpa

Schadenfall in der Mietwohnung: Was Mieter jetzt tun sollten

Wasserrohrbruch, maroder Balkon, Stromausfall: Kommt es in der Wohnung zu einem Schadenfall, bekommen Mieter zunächst oft einen Schrecken. Doch sie müssen auch handeln - und die Regeln dafür kennen.

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 im Schadenfall?

„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.“

Genügt ein Anruf?

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 nutzen, wann und wie der Mieter seiner Pflicht nachgekommen ist“, so Beate Heilmann. „Bei der Kontaktaufnahme sollten Mieter den



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

Foto: dpa

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 allerdings 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



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

Foto: Alexander Prautzsch

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 abzdrehen. Wenn dieser zugänglich ist, ist das für den Mieter durchaus zumutbar. Im Zweifel gilt aber, Hilfe zu holen, statt sich selbst in Gefahr zu begeben.

Wann müssen Polizei oder Feuerwehr informiert werden?

„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)

CATTAU
BAUGESELLSCHAFT mbH

NEUBAU • SANIERUNG • ABDICHTUNG

☎ 05130 - 974 0311 🌐 www.cattau.de ✉ info@cattau.de

23413801_002626

immobix
Sachverständigenbüro GmbH

☎ 05130 - 974 0286 🌐 www.immobix.de ✉ office@immobix.de

- Bauschäden • Innenraumschadstoffe (Fertighaus-Check)
- Feuchte- und Schimmelpilzschäden
- Beratung und Sanierungskonzepte

23425101_002626

HEINRICH PEPPERMÜLLER UND SOHN
HOLZBAU - ZIMMEREI
DACHDECKEREI

Dacheindeckungen aller Art
Bauklempnerarbeiten
Fachwerksanierung
Innenausbau • Dachstühle

Tel. 05130 / 7 99 26
Mobil 0172 / 51 1086 6
www.dachdecker-zimmerei-peppermueller.de

3915501_002626

KLEIN GmbH
BAD-KONZEPTE

Badausstellung
Ausstellung und Verkauf auf **150 m²**

- Badsanierungen – Sanitär – Fliesen – 3D-Badplanung
- Duschwand nach Maß – Lackspanndecke
- Wandplatten für fugenlosen Badumbau oder Teilsanierung

Förder- und zuschussfähig:

- Magic-Wannentüren / nachgerüstete Wannentür
- Höhenverstellbare WC – Anlagen für körperlich eingeschränkte Menschen

Walsroder Straße 260 ■ 30855 Langenhagen

Fon 0511-77 63 73
info@klein-badkonzepte.de
www.klein-badkonzepte.de

3453602_002626

Wohnungsverwaltung und Energieversorgung GmbH

NAH UND JEDERZEIT ANSPRECHBAR,
unser inhabergeführter Familienbetrieb seit 1997

Wir bieten Ihnen die Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften, Sondereigentum und Miethäusern.

Walsroder Str. 59 B • 30851 Langenhagen
Telefon 0511 97 25 10 | info@wue-gmbh.de | www.wue-gmbh.de

Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Langenhagen und Umgebung e.V.

In allen Fragen rund um's Haus sind wir stets für Sie da!

- Kostenlose außergerichtliche Rechtsberatung
- Preisgünstige Rechtsschutzversicherung bei der Roland-Gruppe
- Kostengünstige Mietverträge auf dem neuesten rechtlichen Stand
- Kontakt zu verschiedensten Unternehmen rund um die Immobilie
- Kostenlose Verbandszeitung Haus & Grund Niedersachsen
- Preisgünstige Seminare über den Landesverband Haus & Grund Nieders.
- 15 % Rabatt bei jedem Einkauf bei Möbel Heinrich

Walsroder Str. 59 B • 30851 Langenhagen
Telefon 0511 97 25 150 | Telefax 0511 97 25 115

3513301_002626

MALERMEISTER DZA-FERI
Exklusive Malerarbeiten & individuelle Wandgestaltung.
Modern. Stilvoll. Einzigartig.
Riedweg 3 • 30851 Langenhagen
T. +49 157 593 008 91
info@malermeister-dzaferi.de
www.malermeister-dzaferi.de

3458601_002626

SO SPART MAN ENERGIE!

Fenster • Türen • Rollläden
Fassaden • Überdachungen • Markisen
Reparaturen • Insektenschutz

Tel. 0511 / 2156092
E-Mail: info@albert-daemntechnik.de

38158501_002626