

Mieterprobleme im Winter

185
1/02

Frostschäden

Was ist zu beachten? Wer muss zahlen?

Die abgelaufene Frostperiode hat zahllose Rohrbrüche mit teilweise erheblichen Schäden verursacht. Dabei taucht insbesondere in Mehrfamilienhäusern immer wieder die Frage auf, wer für diese Schäden haftet. In Frage kommen:

- Der Vermieter,
- der Mieter,
- ein anderer Mieter,
- die Gebäudeversicherung,
- die Hausratsversicherung und
- die Haftpflichtversicherung.

In dem unübersichtlichen Dschungel der Leistungspflichtigen verheddern sich nicht nur Laien, zumal es gar nicht so selten kommt, dass mehrere Zahlungspflichtige für verschiedene Teile eines größeren Gesamtschadens einzutreten haben. Aus diesem Grunde geben wir folgende Hinweise.

Zunächst einmal muss unterschieden werden zwischen dem Schaden am Gebäude und dem Schaden an Einrichtungsgegenständen. Für die Instandsetzungskosten des geplatzten Rohres selber, der Wände, Fußböden, Decken und aller sonstigen zum Gebäude gehörenden Teile kommt im Regelfall - so vorhanden - die Gebäudeversicherung auf. Dies setzt voraus, dass das Gebäude bewohnt und beheizt war. Unter diesen Bedingungen kommt dagegen die Hausratsversicherung für Schäden am Mobiliar, Teppichen, Dekorationszuständen u.ä. mehr auf.

Denkbar ist aber auch, dass ein Rohrbruch erst aufgrund einer Pflichtverletzung eintritt, z.B. weil die Wohnung trotz niedrigster Außentemperaturen unbeheizt geblieben ist oder schon länger bekannt war, dass eine Leitung zum Einfrieren neigt, ohne dass für

Abhilfe gesorgt worden wäre. Ein Mieter, der sich während extremer Kälte in den warmen Süden begibt und die Wohnung unbeheizt

und unbeaufsichtigt lässt, kann sich auf diese Weise beträchtliche Schadensersatzansprüche einhandeln, und zwar sowohl für die Gebäudeschäden, wie auch für Hausratsschäden anderer Mieter. Er läuft zudem Gefahr, dass seine eigene Hausratsversicherung auch nicht eintritt. In diesem Falle ist denkbar, dass - so vorhanden - die Haftpflichtversicherung des Mieters für die Schäden Dritter einspringt. Eine vergleichbare Konstellation ist denkbar, wenn ein Vermieter einen Frostschaden verursacht, weil er eine ihm bekannte frostanfällige Leitung nicht rechtzeitig ausreichend isoliert hat.

Wir empfehlen aus diesem Grunde dringend, nach einem etwaigen Frostschaden sofort die jeweilige Gebäudeversicherung und die Hausratsversicherer zu informieren. Dies gilt sowohl für die Gebäudeeigentümer, wie auch für unmittelbar Betroffene. Wer als Mieter oder Eigentümer wegen einer Pflichtverletzung, die zum Wasserrohrbruch geführt hat, auf Schadensersatz in Anspruch genommen wird, sollte unverzüglich seine Haftpflichtversicherung benachrichtigen.

In jedem Falle gilt:

Soweit Versicherungen nicht eintrittspflichtig sind, z.B. weil keine Hausratsversicherung existiert, können Mieter und Eigentümer auch persönlich auf Schadensersatz haften, wenn sie sich Pflichtverletzungen haben zu Schulden kommen lassen. Denkbar ist auch, dass Versicherer Regress nehmen. Von daher tut jeder Betroffene gut daran, sich sofort fachkundig beraten zu lassen, wenn er mit solchen Ansprüchen konfrontiert wird.

Am sichersten ist indessen allemal, Wasserrohrbrüche aufgrund von Frostschäden zu vermeiden. Dazu gehört zum einen, Räume bei extremen Außentemperaturen nicht unbeheizt zu lassen. Besondere Aufmerksamkeit aber ist geboten, wenn bei extremen Außentemperaturen eine Wasserleitung kein Wasser mehr liefert, oder ein Heizkörper kalt bleibt. Wer diese Alarmsignale ignoriert, ris-





kert damit schwere Schäden. Die Tatsache, dass eine Leitung eingefroren ist, ohne sofort einen Wasserschaden zu verursachen, täuscht leicht über die wirkliche Gefahr hinweg; häufig tritt der Wasserschaden nämlich erst dann ein, wenn eine zugefrorene und geplatzte Leitung auftaut. Bis zu diesem Zeitpunkt dichtet nämlich das gefrorene Wasser die Schadensstelle vielfach ab.

Ganz dringend warnen wir davor, zugefrorene Leitungen mit einer Kerze, einer Lötlampe oder anderen offenen Feuerquellen aufzutauen. Mit solchen Aktionen sind schon verheerende Folgeschäden ausgelöst worden. Bewährt haben sich warme Umschläge, Heizlüfter oder Föne, letztere allerdings gleichermaßen mit gebotener Vorsicht.

Nach unseren Erfahrungen frieren Heizungsrohre insbesondere in Altbauten ganz besonders gerne ein. Heizungsstränge, die durch stillgelegte Toiletten in den Treppenhäusern verlegt sind, haben sich als ebenso anfällig erwiesen, wie solche, die über Dachböden geführt werden, Mansarden mitversorgen oder an ungedämmten Außenwänden montiert sind.

Tip: Heizkörper, insbesondere abgelegene Räume regelmäßig auf Funktionsfähigkeit prüfen und bei extremen Außentemperaturen lieber auf kleiner Stufe warmhalten, wenn die Befürchtung besteht, dass sie oder ihre Zuleitungen einfrieren könnten.

Schnee und Eis

Wer muss fegen? Wann und wie?

Schnee fegen und bei Eisglätte streuen muss nach den Satzungen der Städte und Gemeinden der Anlieger, das heißt, der Eigentümer. Vermieter können diese Winterpflichten aber über den Mietvertrag auf die Mieter des Hauses abwälzen.

Automatisch muss dagegen kein Mieter fegen oder streuen. Auch nicht der Erdgeschossmieter, denn es gibt kein entsprechendes Gewohnheitsrecht. Mieter müssen Schnee räumen, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich so vereinbart ist.

Die wichtigsten Grundregeln für den Winterdienst sind:

- Freigeräumt und mit Granulat oder Sand gestreut werden muss der Bürgersteig vor dem Haus, der Hauseingang und zum Beispiel der Weg zu den Mülltonnen.
- Die Winterpflichten beginnen bei Schneefall und Vereisung morgens um 7 Uhr und enden gegen 20 Uhr. **Achtung:** Etwas anderes kann aber zum Beispiel für Eigentümer von Restaurants oder Kneipen gelten. Hier ist länger Publikumsverkehr - hier muss länger gestreut und gefegt werden.
- Bei Dauerschneefall - wenn also Räumen und Streuen sinnlos wäre - muss nicht gefegt werden.
- Andererseits muss je nach Witterung auch mehrmals am Tag zu Schneeschaufel und Streumittel gegriffen werden.
- Wer verhindert ist, egal ob urlaubsbedingt oder - gerade auch bei Mietern ein Problem - berufsbedingt, muss für eine Vertretung sorgen. Das kann der Nachbar sein, notfalls muss sogar ein Unternehmen eingeschaltet werden.
- Mieter, die aufgrund hohen Alters oder Gebrechlichkeit nicht mehr in der Lage sind, Schnee zu fegen, sollten eine Rechtsberatung aufsuchen. Es gibt Gerichtsurteile, die in diesen Fällen die Mieter von den Winterpflichten befreien. Andere Gerichte verlangen, dass die Mieter auch dann für eine Vertretung sorgen.

© Deutscher Mieterbund e.V. und Landesverband Schleswig-Holstein im DMB e.V.

