Winterdienst

Grundsätzlich sind in Hamburg die Grundeigentümer für die Schnee- und Eisbeseitigung zuständig. Sie können ihre Verpflichtung aber durch mietvertragliche Regelungen auf einzelne oder alle Mieter des Hauses übertragen. Bei der Übertragung auf mehrere Mieter muss der Vermieter einen Winterdienstplan fertigen und dessen Einhaltung ggf. überwachen. Wenn es in der Nacht geschneit hat oder Eisglätte entstanden ist, muss in Hamburg auf den öffentlichen Gehwegen an Werktagen bis 8.30 Uhr der Schnee geräumt bzw. abgestreut sein (§ 33 Hamburgisches Wegegesetz). An den Sonn- und Feiertagen sind Schnee und Eis bis 9.30 Uhr zu beseitigen. Regelmäßig müssen Schnee und Eis auf ca. 1 Meter Breite geräumt werden, Treppen jedoch ganz. Bei Glätte dürfen nur abstumpfende Mittel (Sand, Split) gestreut werden. Tausalz ist aus Gründen des Umweltschutzes untersagt. Eisglätte muss umgehend bei Eintritt beseitigt werden, Schnee alsbald nach Ende des Schneefalls.

Kann aus gesundheitlichen Gründen der mietvertraglich vereinbarte Winterdienst durch den Mieter nicht mehr ausgeführt werden, so entfällt die Verpflichtung zur Vornahme der Tätigkeiten. Der betroffene Mieter muss dem Vermieter die Unmöglichkeit des Winterdienstes anzeigen, damit dieser einen Ersatz beschaffen kann. Die Kosten der Ersatzkraft muss nach der bisherigen Hamburger Rechtsprechung nicht der winterdienstunfähige Mieter allein tragen, sie können aber auf alle Mieter des Hauses umgelegt werden (LG Hamburg, Urteil vom 11.07.1989).

Stand 01/2014

Mieter helfen Mietern
Hamburger Mieterverein e. V.
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg
Fon 040/431 394-0
Fax 040/431 394-44
info@mhmhamburg.de

www.mhmhamburg.de

© Layout Jana Madle | pix & pinsel . www.pixundpinsel.de © Fotos fotolia.com

mieter helfen mietern

RECHTLICH GUT BERATEN

Hamburger Mieterverein e. V.

Mieterrechte eiskalt

Winter

Heizperiode

Ist die Wohnung mit einer Zentralheizung ausgestattet, sind die Mieter davon abhängig, wann der Vermieter die Heizungsanlage anstellt. In den meisten Mietverträgen finden sich dazu formularvertragliche Regelungen wie z. B. die Pflicht, die Heizung in der Heizperiode in der Zeit vom 1. Oktober bis 30. April oder aber in unseren nördlichen Gefilden vom 15. September bis zum 15. Mai in Betrieb zu nehmen. Ob und unter welchen Voraussetzungen der Vermieter außerhalb der Heizperiode zur Beheizung der Wohnung verpflichtet ist, ist im Einzelnen umstritten, aber man darf ruhig auf die Formel vertrauen, dass Formularklauseln nicht wirksam sind, wenn der Mieter frieren muss!

Der Vermieter muss auch dafür sorgen, dass die Wohnung ausreichend beheizbar ist. Während der Tagesstunden, also zwischen 7.00 Uhr morgens und 23.00 Uhr abends muss es möglich sein, in Raummitte eine Temperatur von 20° C bis 22° C zu erreichen. In der Nachtzeit soll nach gängiger Rechtsprechung eine Absenkung der Temperatur auf bis zu 17° C zulässig sein.

Heizungsausfall

Fällt die Heizung während der Heizperiode aus oder werden die Wohnräume nicht ausreichend beheizt, liegt ein Mangel der Mietsache vor. Der Vermieter sollte daher unbedingt sofort zur kurzfristigen Mangelbeseitigung aufgefordert werden.

Ein Ausfall der Heizung ist ein Mangel, der für die Zeit des Heizungsausfalls zur Mietminderung berechtigt. Die Minderungsquote lässt sich jedoch nicht allgemein festlegen, sondern muss anhand der Umstände des Einzelfalles ermittelt werden, denn es kommt auf die konkrete Wohnwertbeeinträchtigung an. Die Minderungshöhe hängt also von den Außentemperaturen, der erreichten Temperatur in der Wohnung, der Dauer der Beeinträchtigung und z. B. davon ab, ob auch die Warmwasserbereitung vom Heizungsdefekt betroffen ist.

Feuchtigkeitsmängel

Feuchte Wände und Schimmel sind insbesondere in Herbst und Winter ein Problem. Meist liegen derartige Probleme an baulichen Mängeln, aber durch schlechtes Lüften und Heizen kann man schnell zur Verschärfung des Problems beitragen. Wer sich diesem Standardvorwurf der Vermieter nicht aussetzen will, sollte Folgendes beachten:

- Mehrfach täglich Stoß- oder Querlüften (Fenster also ganz öffnen, bei kalter Witterung genügen wenige Minuten für einen Luftaustausch)
- Problematische Räume per Hygrometer kontrollieren: Es sollten 18° C bis 20° C erreicht und 65 % relative Luftfeuchtigkeit nicht überschritten werden
- Unterschiedlich temperierte Räume mit Türen trennen!

Frostschäden

Mieter haben dafür zu sorgen, dass die Wohnung in den Wintermonaten zumindest in dem Maße beheizt wird, dass Frostschäden an der Mietsache nicht eintreten können. Dies gilt auch bei längerer Abwesenheit, ggf. müssen die Schlüssel zu der Wohnung an eine Person des Vertrauens übergeben werden, die Thermostatventile müssen zumindest auf das Sternchen gedreht werden. Allerdings haben Vermieter einen Mangel der Nichtnutzbarkeit, z. B. einer Wasserleitung infolge Zufrierens, wegen grober Fahrlässigkeit zu vertreten, wenn sie trotz Kenntnis von der regelmäßigen Gefahr des Einfrierens eine Wasserleitung nicht genügend isolieren.

Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.
Beratungszeiten und Mitgliedsbedingungen erfahren
Sie unter: 040/431 394-0