



Foto: imago

Rechtslage zum Winterdienst

Nicht aufs Glatteis führen lassen!

Fast jeden Winter stehen in der Beratung des Mietervereins Fragen zum Thema „Eis und Schnee“ auf der Tagesordnung. Wer hier nicht korrekt informiert ist, riskiert nicht nur Unfrieden im Haus und eventuell sogar Schadensersatzansprüche, schlimmer ist es noch, wenn wirklich Unfälle passieren und Menschen verletzt werden.

Grundsätzlich sind in allen Kommunen des Beratungsgebietes die Gehwege durch die Anlieger bei Schnee oder Glätte gangbar zu halten. Die Straßen selber werden – mit wenigen Ausnahmen, zum Beispiel bei Privatwegen – durch die städtischen Betriebe geräumt. Für Mieter bedeutet diese Rechtslage, dass ohne Vereinbarung im Mietvertrag der Vermieter verantwortlich ist. Allerdings wird in vielen Mietverträgen die Räumpflicht auf die Mieter übertragen.

Im Mehrfamilienhaus wird meistens die Pflicht auf alle Mietparteien verteilt. Eine solche Verteilung muss klar durch den Vermieter oder seine Verwaltung geregelt sein, so dass einerseits erkennbar ist, wann welche Mietpartei den Winterdienst übernimmt. Mögliche Verteilungen sind tages- oder wochenweise, auch die sogenannte „Schnee-

karte“, die nach jedem durchgeführten Räumen in einer festen Reihenfolge weitergegeben wird, ist zulässig. Rechtswidrig ist hingegen ein Monatsrhythmus, besonders, wenn in größeren Mehrfamilienhäusern dadurch eventuell einzelne Bewohner von ihrer Pflicht befreit werden, da sie zwischen Dezember und Februar nie auf der Liste stehen. Auch die früher oft verwendete Klausel, dass nur der oder die Erdgeschossmieter für den Winterdienst verantwortlich sind, kann angegriffen werden. Üblicherweise muss der Vermieter Besen, Schneeschieber und Streumaterial zur Verfügung stellen, allerdings kann es hier bei einer wirksamen anderslautenden Vereinbarung auch Ausnahmen geben.

Verwendet werden dürfen nur Streumittel wie Sand oder Splitt, Salz darf aus Gründen des Umweltschutzes nur im Ausnahmefall benutzt werden.

Die Art der Ausführung des Winterdienstes ist in der Straßenreinigungssatzung klar geregelt. Winterdienstpflichtige in Leverkusen müssen auf den Gehwegen eine Breite von mindestens einem Meter von Schnee und Eis freihalten, so dass zum Beispiel auch für Rollstuhlfahrer oder Personen

mit Kinderwagen eine gefahrlose Benutzung möglich ist. Ist kein separater Gehweg vorhanden, ist ein entsprechend breiter Streifen an den Rändern der Straße freizuhalten und zu bestreuen. Auch an Haltestellen muss für einen sicheren Übergang auf Geh- und gegebenenfalls vorhandenen Radwegen gesorgt werden. In den Nachbarkommunen sind die Regelungen ähnlich.

Zur Räumpflicht gehören nicht nur die öffentlichen Gehwege, auch Zuwege zum Haus und auch zu Briefkästenanlagen sind ausreichend schnee- und eisfrei zu halten.

Auch die Uhrzeit, wann geräumt werden muss, ist geregelt: Die weit verbreitete Auffassung, dass einmaliges morgendliches Räumen die Pflicht erfüllt, ist falsch! Vielmehr muss gefallener Schnee und entstandene Glätte werktags ab 7.00 Uhr und sonn- und feiertags ab 9.00 Uhr bis jeweils 20.00 Uhr unverzüglich nach Beendigung des Schneefalls oder nach dem Entstehen der Glätte beseitigt werden.

Nach 20.00 Uhr gefallener Schnee und entstandene Glätte sind werktags bis 7.00 Uhr und sonn- und feiertags bis 9.00 Uhr zu beseitigen.

Wer, zum Beispiel aus beruflichen Gründen, den Winterdienst nicht selber ausführen kann, muss für Ersatz sorgen. Nur im Ausnahmefall kann eine wirksam übertragene Pflicht an den Vermieter zurückgegeben werden, wenn der Mieter zum einen dauerhaft an der Ausführung gehindert ist und zudem nachweisen kann, dass auch professionelle Räumdienste nicht zur Verfügung stehen.

Wenn Sie als Mieter den Winterdienst übertragen bekommen haben, empfiehlt der Mieterverein auf jeden Fall den Abschluss einer Haftpflichtversicherung. Außerdem gilt natürlich, dass besondere Vorsicht, auch bei scheinbar geräumten Wegen und Straßen geboten ist. Kommen Sie gut durch den Winter! ■

Mehr als eine Versicherung!

Ein Verein lebt von seinen Mitgliedern

Ihre Mitgliedschaft im Mieterverein Leverkusen ist mehr als eine reine Beratungsleistung und mehr als eine reine Versicherung in Mietsachen. Neben der kostenlosen Beratung in allen Fragen rund um das Thema Wohnen leistet der Verein auf lokaler Ebene und über seine Verbände auch auf Landes- und Bundesebene wichtige Mieterpolitik.

Ein Verein lebt von der Mitarbeit und Unterstützung seiner Mitglieder. So werden immer wieder Helfer gesucht, die auf verschiedene Arten den Verein unterstützen: vom Verteilen von Mieterinformationen in großen Liegenschaften über Hilfe bei Infoständen bis hin zur Arbeit in den Gremien.

Wenn Sie sich für Mitarbeit im Mieterverein interessieren, sprechen Sie uns in unserer Geschäftsstelle an. Auch Kooperationen mit lokalen Firmen, die durch Partnerschaften im Bereich „rund ums Wohnen“ gegenseitig Vorteile für alle bieten wollen, suchen wir immer gern.

Folgen der Wohnungsnot

Seit Jahren warnt der Mieterverein Leverkusen vor dem immer knapper werdenden Wohnungsangebot und der drohenden Wohnungsnot. Anfangs wurde durch Politik, Verwaltung und Vermieter beschwichtigt und die Bedeutung des Problems verkannt.

Inzwischen widerspricht kaum noch jemand, in den Medien ist regelmäßig die Wohnungsknappheit Thema, und auch die Politik ist sich zumindest einig, dass etwas getan werden muss – auch wenn sich die Herangehensweisen deutlich unterscheiden. Aber was bedeutet die Wohnungsnot für einzelne Menschen, und wie kann ein Mieter auf die Situation reagieren?

Die offensichtlichste Schwierigkeit entsteht, wenn ein Mieter eine (günstige) neue Wohnung sucht. Je nach finanziellen Möglichkeiten und persönlichen Ansprüchen kann die Wohnungssuche in Leverkusen oft mehrere Monate dauern. Früher haben viele Mieter erst ihren eigenen Vertrag gekündigt und dann während der Kündigungsfrist

die neue Wohnung gesucht. Bei der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt kann davon aber nur abgeraten werden. Erst wenn man bereits eine verlässliche Zusage für die Wohnung hat, sollte man seinen Mietvertrag kündigen, auch wenn dies eventuell mit Doppelbelastungen bei der Miete verbunden ist.

Besonders hart trifft es die Mieter, die nicht freiwillig umziehen wollen, sondern entweder wegen einer Kündigung des Vermieters oder aufgrund persönlicher Gründe (zum Beispiel Trennung) die Wohnung wechseln müssen. Hier hilft oft nur ein Heruntersetzen der eigenen Ansprüche und ein „Zwischenumzug“ in eine Wohnung, die man gar nicht dauerhaft beziehen möchte, und die Wohnungssuche von dort aus.

Ein weiterer Nachteil für Mieter ist, dass durch die hohe Nachfrage ein ernsthaftes Verhandeln über Mietverträge schwer möglich ist. Egal, ob es um zeitweilige Verzicht auf Kündigung geht, Nebenkosten, Tierhaltung oder

Renovierungen, in der Praxis gibt der Vermieter meist die Vertragsbedingungen vor, der Mieter kann sie nur akzeptieren, oder der Vermieter sucht sich einen anderen Mieter aus. Dennoch lohnt sich aus zwei Gründen eine genaue Prüfung des Vertrages: Zum einen sollte man auch bei knappen Wohnungen nirgendwo einziehen, wo die Bedingungen gar nicht passen, zum anderen versuchen einige Vermieter immer noch, unwirksame Bedingungen in Verträge zu schreiben, die man als Mieter unterschreiben kann, sie aber dennoch nicht beachten muss.

Aber auch die Mieter, die gar nicht umziehen wollen, merken die Auswirkungen der Knappheit auf dem Wohnungsmarkt: Zum einen hat sich für viele Wohnungen die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht, so dass häufiger mit Mieterhöhungen gerechnet werden muss, vor allem aber gibt es inzwischen einen deutlichen Unterschied zwischen der rechtlichen ortsüblichen Miete bei Mieterhöhungen und dem Mietpreis, den ein Vermieter bei Neu-

vermietungen erzielen kann. Zwar ist dieser Unterschied durch die „Mietpreisbremse“ auf zehn Prozent limitiert, aufgrund der vielen Ausnahmeregelungen und weil einige Vermieter dieses Gesetz missachten, beträgt die Differenz zwischen der durchschnittlichen Marktmiete und der ortsüblichen Miete teilweise bis zu einem Drittel.

Viele private Vermieter kennen den rechtlich wichtigen Unterschied leider nicht. Daher erhalten Mieter teilweise Mieterhöhungen, die deutlich über dem Mietspiegelwert liegen. Zwar kann gegen eine solche überzogene Mieterhöhung vorgegangen werden, auch der Mieterverein hilft hier gern weiter, aber oft führt das Unverständnis der Vermieter hier zu unangenehmen Auseinandersetzungen.

Hier sollte man versuchen, vernünftig mit dem Vermieter zu kommunizieren und ihm die Sach- und Rechtslage klarmachen.

Insgesamt stellt die Wohnungsnot für alle Mieter eine Herausforderung dar, die man nicht leichtnehmen sollte. Umso wichtiger ist es, sich gut beraten zu lassen. Ihr Mieterverein Leverkusen hilft dabei gern weiter. ■

Teure Sanierungen am Weidenbusch

Teilweise über 100 Euro mehr soll eine Dreizimmerwohnung kosten, weil die Wohnungen in der Siedlung am Weidenbusch, vom Eigentümer auch „Wilhelm-Sander-Park“ genannt, saniert wurden.

Leider sind die angeblichen Modernisierungen für den Mieter selbst kaum von Vorteil. Zwar wurden die Balkone vergrößert, dies führt aber für die Mieter der unteren Etagen dazu, dass auch deutlich weniger Tageslicht in die Zimmer scheint. Maßnahmen, von denen die Mieter wirkliche Vorteile haben, wie zum Beispiel Dämmung, neue Fenster oder eine bessere Heizanlage, wurden trotz monatelanger Bau-

stelle nicht durchgeführt. Dafür gibt es – je nach Geschmack – hübschere oder jedenfalls moderner aussehende Außenfassaden, neue Beleuchtung und Fahrradständer.

Nach Meinung des Mietervereins Leverkusen wurden hier überwiegend sinnlose Investitionen durchgeführt, die ein vernünftig handelnder Eigentümer nie beauftragt hätte, wenn er die Kosten nicht zu einem Großteil auf die Miete aufschlagen könnte.

Der Nutzen für die meisten Mieter ist einfach nicht vorhanden, die Nachteile überwiegen. Deswegen wehren sich mittlerweile Dutzende Mieter mit Hilfe des Mietervereins auf rechtem

Weg gegen die Mieterhöhung. In vielen Fällen konnte hier bereits erfolgreich jedenfalls eine Reduzierung erreicht werden.

Auch in sonstigen Belangen entwickelt sich aus Sicht des Mietervereins die Liegenschaft immer mehr zu einem Problemfall: Betriebskostenabrechnungen sind beanstandet, ohne dass die Verwaltung korrigiert oder auch nur Stellung nimmt, bei Mängeln wird nur äußerst schleppend die

Instandsetzung eingeleitet, und die Verwaltung ist kaum noch zu erreichen.

Gleichzeitig werden Teile der Gebäude in Eigentumswohnungen umgewandelt und verkauft. Nach unbestätigten Informationen aus der Mieterschaft sollen wohl auch ganze Blocks verkauft werden.

Die Situation ist für die Bewohner derzeit insgesamt kaum noch erträglich. Deswegen hilft der Mieterverein Leverkusen Mietern der Wohnanlage gern weiter. ■



Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen