

EIN LEIDIGES THEMA: WER HAFTET FÜR DIE FOLGEN EINER ROHRVERSTOPFUNG?

KAUM ZU GLAUBEN, WAS AUS WOHNUNGSABFLÜSSEN SCHON ALLES HERAUSGEFISCHT WORDEN IST: VON ZAHNBÜRSTEN ÜBER SLIP-EINLAGEN UND PUTZLAPPEN BIS HIN ZU KILOSCHWEREN FETTABLAGERUNGEN FAND SICH SCHON FAST ALLES, WAS NORMALERWEISE IN DEN MÜLL GEHÖRT. DIE DURCHAUS BERECHTIGTE ANSICHT, DIE GEBRAUCHSWIDRIGE NUTZUNG DER ABFLUSSROHRE BEGRÜNDETE EINEN SCHADENSERSATZANSPRUCH GEGEN EINEN SO HANDELNDEN MIETER IST JEDOCH NICHT ZUTREFFEND. VIELMEHR KANN EIN SOLCHER MIETER SOGAR DEM VERMIETER GEGENÜBER DIE MIETE MINDERN, WEIL EINE ROHRVERSTOPFUNG GRUNDSÄTZLICH EINEN MIETMANGEL DARSTELLT, DEN DER VERMIETER – VERSCHULDENSUNABHÄNGIG - ZUNÄCHST ZU BEHEBEN HAT. EIN SICHER UNGERECHTES ERGEBNIS, WENN ZU VERMUTEN IST, DASS DER MIETER DURCH SEIN VERHALTEN DIE URSACHE FÜR DIE VERSTOPFUNG GESETZT HAT. DIE VERMUTUNG ALLEINE REICHT JEDOCH NICHT AUS, DEM MIETER DIE KOSTEN FÜR DIE BESEITIGUNG DER ROHRVERSTOPFUNG AUFZUBÜRDEN. VIELMEHR OBLIEGT DEM VERMIETER DIE BEWEISLAST FÜR DAS FEHLVERHALTEN DES MIETERS! BEI EINER ZWISCHEN DEN PARTEIEN STREITIGEN VERURSACHUNG DER ROHRVERSTOPFUNG AUSSERHALB DER MIETRÄUME GELTEN NÄMLICH DIE ALLGEMEINEN BEWEISGRUNDSÄTZE, WONACH DER VERMIETER BEWEIS DAFÜR ZU ERBRINGEN HAT, DASS DIE VERURSACHUNG DURCH DEN MIETER ERFOLGTE.

IN EINEM VOM AG SIEGBURG ENTSCHEIDENEN FALL HABEN DIE VERMIETER VORGETRAGEN, DIE MIETER HÄTTEN FÜR IHRE VIELEN HUNDE TIERFUTTER GEKOCHT UND DAS ÜBERSCHÜSSIGE FETT HABE DIE VERSTOPFUNG DER ABWASSERLEITUNG VERURSACHT. MITTELS EINER KAMERA WURDE SOGAR DAS LEITUNGSSYSTEM UNTERSUCHT, ALLERDINGS NUR VOM REVISIONSSCHACHT BIS ZUM ENDE DER GRUNDLEITUNG, NICHT AUCH DAS FALLROHR, WELCHES ZU DEN EINZELNEN WOHNUNGEN FÜHRT, WODURCH IM ERGEBNIS DIE KLAGE ABGEWIESEN WURDE, AG SIEGBURG, URTEIL VOM 26.10.2000, 6C7/00.

IN EINEM VOM AG BAD HOMBURG V. D. H. ENTSCHEIDENEN FALL HABEN DIE VERMIETER VORGETRAGEN, DIE PARTEIEN HÄTTEN FEUCHTTÜCHER ZUR REINIGUNG IHRES KLEINKINDES BENUTZT, WAS DIE MIETER JEDOCH BESTRITTEN. DAS GERICHT HATTE HIERÜBER BEWEIS ERHOBEN. DER ZEUGE, DER DIE ROHRVERSTOPFUNG BESEITIGTE, HATTE LEDIGLICH EINEN BEGRENZTEN TEIL DES ABWASSERROHRES EINSEHEN KÖNNEN. MANGELS WEITERER UNTERSUCHUNGEN HAT ER NICHT DIE KONKRETE VERSTOPFUNGSURSACHE, NÄMLICH DIE FRAGE, WOHER KAMEN DIE FEUCHTTÜCHER, FESTSTELLEN KÖNNEN. ALLEIN DAS VORHANDENSEIN EINES BABYS LÄSST NICHT DEN UNZWEIFELHAFTEN SCHLUSS ZU, SO DAS GERICHT, DASS FÜR DIESES BABY VERWANDTE FEUCHTTÜCHER URSACHE FÜR DIE VERSTOPFUNG GEWESEN SEIN KÖNNTEN, DA AUCH ANDERE ENTSORGUNGSMÖGLICHKEITEN BESTANDEN HABEN. SO

KONNTE NACH ÜBERZEUGUNG DES GERICHTS DIE VERURSACHUNG DER ROHRVERSTOPFUNG DURCH DIE MIETER NICHT FESTGESTELLT WERDEN, SO DASS INFOLGE DIESER BEWEISLASTREGELUNG DIE VERMIETER DIE KOSTEN DER BEHEBUNG DER ROHRVERSTOPFUNG ZU TRAGEN HATTEN, URTEIL AG BAD HOMBURG V. D. H. VOM 17.06.2004, 2C 1523 (12).

ANGESICHTS DIESER RECHTSLAGE IST VERMIETERN UNBEDINGT ZU RATEN, DIE BEWEISLAGE EINDEUTIG ZU SICHERN. DA IM BEREICH DER SO GENANNTEN HAFTUNGSBEGRÜNDENDEN KAUSALITÄT STRENGBEWEIS ZU FÜHREN IST, KANN EIN VERMIETER IM FALL EINER UNAUFKLÄRBARKEIT DER SCHADENSURSACHE AUCH NICHT ALLE MIETER ANTEILIG FÜR DIE SCHADENSBEHEBUNG HAFTBAR MACHEN. EINE SOLCHE REGELUNG IN FORMULARMIETVERTRÄGEN IST UNWIRKSAM, OLG HAMM, NJW 1982, 2005.

DANACH GILT FOLGENDER LEITSATZ: EIN MIETER HAFTET NICHT FÜR DIE FOLGEN EINER ROHRVERSTOPFUNG, WENN DIESE AUSSERHALB SEINER WOHNUNG EINTRITT UND DER VERMIETER NICHT BEWEISEN KANN, DASS DIESE VON IHM IN SEINER WOHNUNG VERURSACHT WURDE. DIE KONSEQUENZ FÜR DIE PRAXIS LAUTET DAHER, DASS EIN VERMIETER IM RAHMEN DER BESEITIGUNG EINER ROHRVERSTOPFUNG DEN AUFTRAG AN DIE BESEITIGENDE FIRMA AUCH DAHIN GEHEND ERWEITERN SOLLTE, DIE URSACHE HIERFÜR IM ROHRSYSTEM INNERHALB DER MIETWOHNUNG ZU SUCHEN. UNTERLÄSST DER VERMIETER SOLCHE UNTERSUCHUNGEN BLEIBEN DIE KOSTEN DER BESEITIGUNG DER ROHRVERSTOPFUNG LETZTLICH AN IHM HÄNGEN.