

## Mietrecht und Abwasserprobleme, Verstopfungen u.a.

### Inhaltsverzeichnis [\[hide\]](#)

- 1 Mietrecht: Abwasser, Verstopfungen, Abwasserleitungen
- 2 Abwasserrohre innerhalb der Wohnung:
- 3 Abwasserleitungen (Kanalisation) außerhalb der Wohnung (Mietobjektes)
- 4 Klauseln im Mietvertrag
- 5 Haftung des Vermieters für Schäden bei den Mietern aufgrund der Verstopfung (Überflutung)
- 6 Haftung der Städte und Gemeinden für Schäden am Kanalsystem

### Mietrecht: Abwasser, Verstopfungen, Abwasserleitungen

Abwasserrohre und - Leitungen gehören wie die sonstigen Installationen (Elektro, Gas, Wasser) zur Mietsache selbst. Der Vermieter hat sämtliche Installationen dem Mieter in einem geeigneten Zustand für den vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (§535 Abs 1 S 2 BGB). Dabei ist der Vermieter von Wohnraum ist grundsätzlich mietrechtlich nicht verpflichtet, die in den Mieträumen angebrachten Installationen (zum Beispiel die in den Wänden verlegten Wasser- bzw. Abwasserrohre) regelmäßigen Kontrollen zu unterziehen, wenn sich an ihnen keine Unregelmäßigkeiten zeigen (AG Menden, Urteil vom 2. September 1998, Az: 4 C 117/98).

Der Mieter hat die Kosten für die Beseitigung einer Verstopfung nur dann zu tragen, wenn er die Verstopfung schuldhaft verursacht hat. Einzelheiten dazu nachstehend. Haftung mehrerer Mieter siehe unten.

#### Abwasserrohre innerhalb der Wohnung:

Verstopft ein Abwasserrohr oder eine Toilette oder WC-Leitung so steht außer Frage, dass dieser Mangel durch den Mieter oder Besucher (für die haftet der Mieter ebenso) verursacht worden ist. Denn ohne die Toilettenbenutzung wäre es nicht zur Rohrverstopfung gekommen. Einzustehen hat der Mieter aber für den Mangel (=hier die Verstopfung) nur, wenn er ihn zu vertreten hat. Was der Mieter zu vertreten hat, bestimmt sich nach [§ 538 BGB](#).

Danach haben die Mieter nur für diejenigen Mängel einzustehen, die nicht durch vertragsgemäßen Gebrauch hervorgerufen worden sind. Dabei obliegt dem Vermieter im Rahmen des § 558 jedenfalls bei solchen Mängeln, die sowohl durch vertragsgemäßen Gebrauch als auch auf Mängeln der Mietsubstanz beruhen können, die Beweislast dafür, dass der konkret aufgetretene Mangel nicht in seiner Sphäre liegt.

Wenn zum Beispiel die WC-Leitung verstopft ist, so reicht diese Tatsache alleine noch nicht aus, um im Mietrecht die Haftung des Mieters dafür zu begründen. Es könnte sein, dass die Leitung deshalb verstopfte, da sie sich allmählich durch normalen Gebrauch mit Kalk zugesetzt hat oder sich Konstruktionsfehler (z.B. 90-Grad Biegung in Abwasserleitung mit anschließender Verringerung des Querschnitts) an der Leitung befinden. Das wären Ursachen, die im Risikobereich des Vermieters liegen. Erst wenn es der Vermieter ausgeräumt hat, dass die Schadensursache in seinem Risiko- und Verantwortungsbereich liegt, trägt der Mieter die Beweislast. Dies bedeutet soviel, dass der Mieter dann für die Kosten aufkommen muß, es sei denn er kann nun seinerseits nachweisen, dass zum Beispiel ein Konstruktionsfehler die Ursache für den Schaden war (OLG Karlsruhe RE v. 9. 8. 1984, RES § 548 Nr. 1 = WM 1984,267 = ZMR 1984, 418). In aller Regel wird dies dem Mieter aber nicht gelingen können.

Verstopft ein Abwasserrohr oder eine Toilette infolge **unsachgemäßer Nutzung** (zum Beispiel durch Einbringung von Babywindeln, Damenbinden, Katzenstreu) haftet der Mieter für alle infolge dieser unsachgemäßen Nutzung entstanden Schäden und alle Kosten, die durch die Behebung der Verstopfung entstehen. Werden also bei einer Schadensbehebung (innerhalb des Mietobjektes) derartige Dinge als Ursache der Verstopfung festgestellt, ist die Frage nach der Verursachung und der Haftung eindeutig, da auch die Zuordnung der Ursache bei Leitungen innerhalb den Räume des Mieters keine offenen Fragen läßt.

Zur **Mietminderung** siehe bei [>>>Toilette >>> Badewanne](#)

#### Abwasserleitungen (Kanalisation) außerhalb der Wohnung (Mietobjektes)

Ergibt sich eine Rohrverstopfung in einem Rohr außerhalb der Wohnung oder des gewerblichen Mietobjektes, also zum Beispiel in den Sammelleitung im Haus, so gelten grundsätzlich genau die gleichen Grundsätze für die Haftung des Mieters, wie bei Leitungen in der Wohnung selbst. Der Vermieter ist jedoch zur regelmäßigen Überprüfung der außerhalb der Wohnung oder der vermieteten gewerblichen Räume gelegenen Abwasseranlage verpflichtet. Unterlässt der Vermieter jegliche periodische Inspektion des Zustandes der Abwasseranlage und kommt es z.B. infolge eines verrosteten Abwasserrohrverschlusses durch eintretendes Abwasser zu einer Überflutung der Gewerberäume des Mieters, dann ist der Vermieter wegen grober Verletzung seiner mietvertraglichen Schutzpflichten nach den Grundsätzen der positiven

Vertragsverletzung zum Ersatz des Wasserschadens verpflichtet. Mietrecht – OLG Frankfurt 24. Zivilsenat, Urteil vom 6. Juni 2003, Az: 24 U 131/02

Kann der Vermieter aber nachweisen, dass die Verstopfung von einem Mieter stammt und schuldhaft von diesem verursacht wurde, haftet dieser Mieter für die Kosten der Beseitigung. Beispiel: Verursachung durch Einbringung von Katzenstreu in die Kanalisation – nur ein Mieter im Haus hält eine Katze)

In aller Regel kann der Vermieter aber nicht nachweisen, welcher von mehreren Mietern die Verstopfung verursacht hat. In diesen Fällen fallen dem Vermieter die Kosten der Beseitigung einer Verstopfung im Hauptabflußrohr des Miethauses zur Last, wenn er nicht beweist, dass ein bestimmter Mieter die Verstopfung verschuldet hat (z.B. AG Schöneberg, Urteil vom 13. Mai 1976 , Az: 12 C 80/76).

## Klauseln im Mietvertrag

Mietverträge enthalten daher sehr oft eine Klausel, die besagt, dass bei einer Verstopfung alle Mieter anteilig in einem bestimmten Verhältnis für die Kosten gemeinsam haften. Derartige Klauseln sind aber unwirksam. (OLG Hamm RE WM 82,201 AG Siegburg Az 4 C 728/78, AG Schwetzingen Az 1C 655/75). Die Klausel weicht von dem Grundgedanken der gesetzlichen Regelung ( § 538 BGB) im Mietrecht zu stark ab. Mietrechtlich gibt es nur eine Haftung des Mieters für Schäden, die er zu vertreten hat, d.h. die vom Mieter durch nicht sachgemäßes Handeln verursacht hat. ( § 307 Abs 2 Nr. 1 BGB).

## Haftung des Vermieters für Schäden bei den Mietern aufgrund der Verstopfung (Überflutung)

Die Mieter können vom Vermieter gemäß §§ 535, 536, 536 a BGB Wiederherstellung eines gebrauchsfähigen, vertragsgemäßen Zustandes der Mieträume verlangen. Eine Mietminderung ist möglich, sofern der Vermieter nach Anzeige des Mangels (z.B. Verschmutzung) keine Abhilfe schafft.

Auch Nachteile im Mietgebrauch, die durch **Verhalten von Mitmietern verursacht werden**, verpflichten die Beklagte als Vermieterin grundsätzlich, diese zu beseitigen und den Mietern den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen (§ 535 BGB, OLG Frankfurt 1. November 1990 16 U 146/89, auch WuM 1991, 88-89 ).

Der Mieter kann aber vom Vermieter **keinen Schadensersatz** verlangen, wenn ein Mitmieter einen Wasserschaden verursacht hat ( LG Hannover , Urteil vom 8. Juli 1999, Az: 3 S 373/98). Hauptfall: Einrichtungsgegenstände des Mieters wurde durch Wasser beschädigt.

## Haftung der Städte und Gemeinden für Schäden am Kanalsystem

Städte und Gemeinden haften als Träger der Kanalisation. Beispiel: durch eine Verstopfungen der Kanalisation treten im Haus Feuchtigkeitsschäden auf. In einem vom BGH entschiedenen Fall (siehe unten) war die Anschlußleitung an die städtische Kanalisation bei Reparaturarbeiten durch scharfkantiges Verfüllmaterial zerbrochen und dann verstopft worden.

Schadensersatzansprüche können sowohl von den Mietern unmittelbar (vgl. BGH a.a.o) als auch vom Vermieter geltend gemacht werden. Der Anspruch ergibt sich aus dem öffentlich-rechtlichen Benutzungsverhältnis, das zwischen dem Hauseigentümerin und den Städten und Gemeinden wegen der Benutzung der Abwasserkanalisation besteht. Für derartige Schadensersatzansprüche ist auch nach der seit dem 1. Januar 1977 geltenden Neufassung des § 40 Abs. 2 Satz 1 VwGO der ordentliche Rechtsweg gegeben (**BGH** Urteile vom 17. März 1983 , Az: III ZR 116/81, vom 22. September 1977 – III ZR 146/75 und vom 13. Oktober 1977 – III ZR 122/75).( – Mietrecht und Abwasser – )

Finde weitere Mietrecht Informationen und Themen für Mieter und Vermieter

Suchbegriff oder Thema hier eingeben und suchen