

Rohrverstopfung in einer Mietwohnung | Wer trägt die Kosten ?

Kanzlei für Mietrecht und Immobilien



Ist der Abfluss verstopft, wird das Leben in einer Mietwohnung umständlich. Alltägliche Dinge wie Duschen, Abwaschen oder Klogänge sind dann nicht mehr möglich. Besonders unappetitlich wird es, wenn die Toilette überläuft und sich die Masse in der ganzen Wohnung verteilt.

Oft muss ein Fachmann gerufen werden, der nicht ganz billig ist. In diesem Beitrag erfahren Sie, wann der Vermieter und wann der Mieter die Kosten für die Beseitigung einer Rohrverstopfung übernehmen muss.

1. Die Beseitigung einer Rohrverstopfung ist grds. Sache des Vermieters.

Der Vermieter hat die Mietsache während der gesamten Mietzeit in einem ordnungsgemäßen

Zustand zu erhalten und muss dem Mieter die uneingeschränkte Nutzung gewähren. Funktionsfähige Rohre gehören zur Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungspflicht des Vermieters, es sei denn, der Mieter hat die Verstopfung schuldhaft verursacht.

2. Die Rohrverstopfung ist keine „Kleinreparatur“

Wurde im Mietvertrag eine Kleinreparaturenklausel vereinbart, höre ich immer wieder von Vermieterseite, dass der Mieter für die Mangelbeseitigung verantwortlich sei. Das ist jedoch unrichtig. Unter „Kleinreparaturen“ sind nur solche kleinen Reparaturen zu verstehen, die das Beheben kleiner Schäden an Installationsgeräten für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen, sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden umfassen und die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind, wie z.B. Wasserhähne, Lichtschalter etc.

Wasser- und Abwasserrohre gehören bereits begrifflich nicht dazu.

3. Haftung des Mieters bei Pflichtverletzung

Der Mieter muss die Kosten für die Beseitigung einer Rohrverstopfung dann tragen, wenn er sie schuldhaft verursacht hat. Die normale Nutzung der Wohnung stellt niemals eine schuldhafte Pflichtverletzung. Deshalb ist die Abgrenzung oftmals schwierig und die Rechtsprechung löst die Fälle je nach Einzelfall.

In § 538 BGB ist geregelt, dass der Mieter nicht für Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache haftet, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden. Hat sich der Mieter somit vertragsgemäß verhalten und kommt es dennoch zu einer Verstopfung der Rohre, muss er die Kosten hierfür nicht übernehmen.

Hat der Mieter jedoch die Verstopfung schuldhaft verursacht macht er sich schadensersatzpflichtig. Er haftet ebenso für das Verschulden seiner Familienangehörigen oder Gäste.

Ob die Rohrverstopfung eine Pflichtverletzung des Mieters ist, mit der Folge dass er die Kosten trägt oder sie eine vertragsgemäße Nutzung der Wohnung darstellt, wird von den Gerichten unterschiedlich entschieden.

Beispiele aus der Rechtsprechung:

Findet der Handwerker im verstopften Rohr Damenbinden oder Babywindeln, gehört das nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch. Das gleiche gilt, wenn der Mieter eine große Menge an Toilettenpapier ohne zwischenzeitliche Spülung in die Toilette wirft.

Kommt es zu einer Verstopfung dadurch, dass fettige Essensreste oder Haare in die Rohre gelangen, muss es nicht immer eine vertragswidrige Nutzung sein.

Es ist aber auch nicht ausgeschlossen, dass Essensreste und fetthaltige Flüssigkeiten zu einer vertragswidrigen Nutzung führen kann. Es kommt hierbei auf den Einzelfall an und auch auf die

Dauer sowie Menge, die entsorgt wurde. Ist die Verstopfung aber dadurch entstanden, dass sich allmählich Kalk abgesetzt hat, dürfte es unstrittig sein, dass der Mieter hierfür nicht verantwortlich ist.

4. Wenn der Mieter sofort den Handwerker beauftragt, muss der Vermieter nicht immer bezahlen.

Die Rohrverstopfung stellt einen Mangel der Mietsache dar. Wie bei jedem Mangel muss der Mieter zunächst dem Vermieter die Möglichkeit geben, den Mangel zu beseitigen und erst dann, wenn der Vermieter nicht reagiert und damit in Verzug gerät, darf der Mieter den Handwerker beauftragen. Handelt es sich um eine Notmaßnahme, zum Beispiel weil eine Überschwemmung droht, dann muss der Mieter sogar sofort handeln und den Handwerker anrufen; insbesondere dann, wenn er den Vermieter nicht erreicht.

Gemäß § 536 a Abs. 2 BGB kann der Mieter einen Mangel der Mietsache nur dann selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Kosten verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder die umgehende Beseitigung des Mangels zu Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

Erforderlich ist somit, dass der Mieter den Vermieter zur Mangelbeseitigung auffordert, ihm eine angemessene Frist hierzu einräumt und ausdrücklich erklärt, dass er nach erfolglosem Fristablauf den Mangel selbst beseitigen lässt und die Kosten vom Vermieter verlangen wird; ev. mit der Miete verrechnet wird.

Erst wenn die Frist abgelaufen ist, kommt der Vermieter in Verzug und erst ab diesem Zeitpunkt darf der Mieter selbst handeln.

Meist ist die Rohrreinigung keine Notmaßnahme und daher sollte der Mieter zunächst dem Vermieter die Möglichkeit geben den Mangel selbst zu beseitigen.

5. Wer muss was beweisen, wenn es zu einer Klage kommt ?

In einem Rechtsstreit muss der Vermieter zunächst beweisen, dass die Ursache nicht in seinem Risiko und Verantwortungsbereich liegt. Er muss somit zuerst beweisen, dass die Rohrverstopfung nicht auf Mängel oder Schwachpunkte der Bausubstanz zurückzuführen sind. Gelingt ihm dieser Beweis, kann sich der Mieter hinsichtlich einer vertragswidrigen Verursachung und Verschulden entlasten. Der Mieter haftet nicht nur für sein eigenes Verhalten, sondern ebenso für ein vertragswidriges Verhalten seiner Familienangehörigen oder Besuchern.

6. Haftung für Rohre außerhalb der Wohnung

Kommt es in einem Mehrparteienhaus zu einer Verstopfung eines Rohres außerhalb einer Wohnung, wird es für den Vermieter sehr schwierig den Verursacher und Verantwortlichen zu finden.

An den vorgenannten Grundsätzen ändert sich jedoch nichts. Kann der Vermieter nachweisen, wer

für diesen Schaden verantwortlich ist, dann kann er diesen Verursacher in Anspruch nehmen. Gelingt ihm der Nachweis nicht, dann wird er die Kosten tragen müssen. Manche Vermieter haben, um diesen Fällen vorzubeugen, eine Klausel im Mietvertrag vereinbart, wonach alle Mieter anteilig für die Kosten der Schadensbehebung haften, wenn der Verursacher des Schadens nicht ermittelt werden kann. Diese Klausel ist, jedenfalls als Formulklausel, im Mietvertrag unwirksam.

Fazit:

Funktionsfähige Rohre gehören zur Instandhaltung und Instandsetzungspflicht des Vermieters. Ohne besondere Umstände oder ein Verschulden des Mieters ist der Vermieter verpflichtet eine Rohrverstopfung zu beseitigen und die Kosten hierfür zu übernehmen. Lässt sich eine Pflichtverletzung des Mieters nachweisen, dann muss dieser die Kosten hierfür übernehmen.

Kommt es infolge der Verstopfung zu weiteren Folgeschäden, z. B. Beschädigung der Möbel oder eines Teppichboden des Mieters, hängt es wieder davon ab, wer den Mangel zu verantworten hat.

Und Achtung: Versucht der Mieter die Verstopfung zu beseitigen und verletzt er hierbei das Rohr, oder verursacht er einen weiteren Schaden am Haus des Vermieters, haftet er für sämtlichen Schaden. Auch deshalb wird vom Mieter zunächst verlangt, dass er dem Vermieter den Mangel anzeigt und ihm ausreichend Zeit einräumt, den Mangel zu beseitigen.

Haben Sie ein konkretes Problem? Nutzen Sie meine professionelle und unkomplizierte Online-Rechtsberatung per Telefon oder Video, (Zoom, WhatsApp etc.) .

Foto(s): ©Adobe Stock/Pixel Shot / ©A. Sworski