

Mietwohnung: Wer zahlt die Rohrverstopfung?

Wenn der Abfluss verstopft ist, dann läuft es zwischen Mieter und Vermieter oft auch nicht mehr: Der eine schiebt dem anderen die Verantwortung zu. Umstritten ist vor allem, wer die Rohrreinigung bezahlen muß.

Läuft das Wasser im Bad oder in der Küche nicht mehr ordentlich ab, handelt es sich um einen Mietmangel. Es ist zunächst unerheblich, wer daran schuld war. Der Vermieter muß handeln, sobald er davon weiß. Ansonsten riskiert er, daß der Mieter die Miete mindert oder - etwa wegen verstopfter Toilette – sogar fristlos kündigt.

Wenn Dusche oder Badewanne nicht mehr benutzbar waren, haben Gerichte bereits Mietminderungen von bis zu 50% für angemessen erachtet (z.B. Amtsgericht Köln, Az. 206 C 85/95).

Der Mieter hat allerdings auch die Pflicht, den Vermieter schnellstmöglich über Anzeichen von Verstopfung zu informieren.

„Das ist eine vertragliche Nebenpflicht. Schließlich kann so ein größerer Schaden verhindert werden“, sagt die Düsseldorfer Rechtsanwältin Annette Mertens. Macht sich ein Mieter jedoch selber daran, den Abfluss aus eigener Kraft freizubekommen, sollte er aber wissen: Er geht durch seinen Einsatz möglicherweise ein großes Haftungsrisiko ein. So wurde jüngst ein Mieter vom Amtsgericht Gießen zu Schadenersatz verurteilt, der per Handpumpe ein Rohr reinigen wollte (Az. 48 MC 141/07). Aufgrund des zu hohen Drucks kam es in einer darunter liegenden Wohnung zu einem Wasserschaden.

Die Toilette wird oft als zweiter Müllschlucker benutzt. Wird dann bei einer Verstopfung ein Installateur gerufen, so geht dessen Rechnung grundsätzlich zulasten des Vermieters. Denn typische Instandsetzungsarbeiten sind bereits mit der Miete abgegolten. Vermieter finden das ungerecht, denn nicht selten werden Verstopfungen durch Mieter verursacht. Hausverwalter berichten davon, daß zum Beispiel die Toilette gerne als zweiter Müllschlucker missbraucht werde, in dem von Zahnbürsten bis Slipeinlagen alles hineingeworfen werde. Aber auch Fettablagerungen können ein volles Rohr verursachen. Typische Ursachen: Fett wird den Abfluss runtergespült oder fettiges Geschirr nur mit kaltem oder lauwarmen Wasser gewaschen.

Der Vermieter kann Mieter für solches Fehlverhalten durchaus in Anspruch nehmen. Schwer bis unmöglich ist das allerdings bei Fallrohren, in die mehrere Wohnungen einleiten. Wird dort etwa ein Putzlappen gefunden, heruntergespült mit dem letzten Wischwasser, so müßte schon der Name des Mieters eingestickt sein, damit er zur Rechenschaft gezogen werden kann. „Lässt sich der Verursacher nicht genau ermitteln, bleibt der Vermieter auf dem Schaden sitzen“, sagt Rechtsanwältin Mertens.

Anders sieht das bei allein genutzten Wohnungsabflüssen, etwa von Küche oder Bad, aus. Bei diesen Zuleitungen gibt es nur zwei Möglichkeiten: Entweder der Mieter war Schuld, oder aber die Zuleitungen waren fehlerhaft (etwa fehlendes Gefälle oder zu viele Biegungen). Finden dann aber Installateure Unmengen von Klopapier oder Essenreste vor, dann sind in der Regel die Mieter wegen nicht vertragsgemäßer Nutzung der Wohnung dran. So entschieden z.B. schon mal die Amtsgerichte Ibbenbüren (Az. 2 C 45/00) und Saarburg (Az. 5 C 295/02).