

Mietrecht: Schadenersatz, Haftung des Mieters für Folgen einer Rohrverstopfung

Leitsatz: Der 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.

AG Bad Homburg v.d.H., Urt. v. 17.06.2004, 2 C 1523 (12)

Das Problem: Nach Beendigung des Mietverhältnisses verlangten die Kläger die Kautionszahlung zurück. Die Beklagten verweigerten die Rückzahlung u.a. mit der Begründung, die Kläger hätten sich schadenersatzpflichtig gemacht. So hätten sie bei der Reinigung ihres Babys die Feuchttücher in die Toilette entsorgt, was zu einer Rohrverstopfung ausserhalb der Mieträume in einem Mehrparteienhaus geführt hat. Die Kläger haben das Benutzen und das Entsorgen von Feuchttüchern bestritten.

Die Entscheidung des Gerichts: Das Gericht gab den Klägern in vollem Umfang Recht. Bei der zwischen den Parteien streitigen Verursachung der Rohrverstopfung ausserhalb der Mieträume gelten die allgemeinen Beweisgrundsätze, wonach der Vermieter Beweis dafür zu erbringen hat, dass die Verursachung durch die Mieter erfolgte. Das Gericht hat Beweis erhoben. In der Beweisaufnahme haben die weiteren Mieter ausgesagt, sie benutzten keine Feuchttücher. Die Reinigungskraft der Beklagten, die sich schriftlich äusserte, erklärte ebenfalls keine feuchten Tücher benutzt zu haben. Der Zeuge, der die Rohrverstopfung beseitigte, hat lediglich einen begrenzten Teil des Abwasserrohres einsehen können. Mangels weiterer Untersuchungen habe er nicht die konkrete Verstopfungsursache feststellen können. Allein das Vorhandensein eines Babys lässt nicht den unzweifelhaften Schluss zu, dass für dieses Baby verwandte Feuchttücher Ursache für die Verstopfung gewesen sein könnten, da auch andere Entsorgungsmöglichkeiten bestanden haben. Es konnte nach Überzeugung des Gerichts die Verursachung der Rohrverstopfung durch die Kläger nicht festgestellt werden, so dass insoweit die Beweislast durch die Beklagten zu tragen ist.

Konsequenzen für die Praxis: In einem ähnlichen Fall hat das Amtsgericht Siegburg ebenfalls eine Haftung der Mieter abgelehnt, AG Siegburg Urteil vom 26.10.2000, 6 C 7/00. Hier hat der 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. Darum ist jeder Vermieter gut beraten, in einem solchen Fall unverzüglich die Beweislage zu sichern.

Beraterhinweis: In einer Entscheidung des OLG Hamm wurde die Regelung in Formularmietverträgen, wonach bestimmt sein sollte, dass im Falle einer Unaufklärbarkeit der Schadensursache alle Mieter anteilig für die Schadensbehebung haften sollten, für unwirksam gehalten, RE OLG Hamm, NJW 1982, 2005. Im hier entschiedenen Fall hat das Amtsgericht die Grenze für die Beweislast an der Wohnungstür gezogen. Hätte das Amtsgericht eingehender

argumentiert wäre der Unterschied zwischen haftungsbegründender und haftungsausfüllender Kausalität und deren Folgen für die Beweiswürdigung herauszuarbeiten gewesen. Bei einem Schadensersatzanspruch bei Vertragsverletzung gehört der Ursachenzusammenhang zwischen der Pflichtverletzung und dem Eintritt des daraus entstandenen Schadens nicht zur haftungsbegründenden Kausalität, sondern zur haftungsausfüllenden Kausalität. Für den Nachweis im Rahmen der haftungsausfüllenden Kausalität gelten nicht die strengen Beweisführungsvoraussetzungen des § 286 ZPO, sondern die in § 287 ZPO vorgesehenen Beweiserleichterungen, BGH NJW 2000,509 m.w.N. Das Gericht ist also aber bei der Feststellung des haftungsbegründenden Ereignisses in der Würdigung der Beweismittel nicht frei, vielmehr ist hier Strengbeweis zu führen. Dies hat erhebliche Auswirkungen bereits auf einen eventuellen Beweisbeschluss. Behauptet der Vermieter, die Mieter seien es gewesen und benennt alle anderen Mieter als Zeugen, diese seien es nicht gewesen (Negativbeweis), so ist, selbst wenn alle anderen Mieter wie vorgetragen aussagten, der Beweis durch den Vermieter nicht zu führen. Von daher wäre bereits ein solcher Beweisbeschluss angreifbar.

Rechtsanwalt Nikolaus Jung, www.ra-jung.de