

In Zeiten zunehmender Sparsamkeit kommt es immer häufiger vor, dass die Abflussleitungen der Toiletten verstopfen. Da stellt sich manchem Vermieter schnell die Frage, wer denn jetzt die Kosten der Beseitigung dieser Verstopfung zu bezahlen hat.



Toilette verstopft

Wer muss die Kosten der Beseitigung bezahlen?

Hat der Mieter die Verstopfung selber verursacht, muss er auch die Kosten tragen. Denn er ist grundsätzlich zum sorgfältigen Umgang mit der Mietsache und zur Verhinderung derartiger Verstopfungen verpflichtet. Kommt er dem nicht nach, liegt eine Verletzung mietvertraglicher Pflichten vor (*vgl. Amtsgericht Bergheim, Urteil vom 16.01.2008, Az. 28 C 219/07*).

Liegt die Ursache der Verstopfung allerdings im normalen Mietgebrauch, ist der Vermieter für die Beseitigung zuständig (*vgl. Amtsgericht Saarburg, Urteil vom*

19.11.2008, Az. 5 C 454/08). Denn solche Arbeiten fallen unter die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht des Vermieters. Dieser muss grundsätzlich für die

Reparaturkosten aufkommen, die durch vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache entstehen. Auf die Kleinreparaturklausel kann sich der Vermieter in diesem

Fall ebenfalls nicht berufen, da die Beseitigung einer Toilettenverstopfung regelmäßig nicht als Kleinreparatur zu werten ist.

Duldung der Überprüfung ist Nebenpflicht aus dem Mietvertrag

Einer der Mieter hatte sich geweigert, einen Techniker in seine Wohnung zu lassen. Ohne einen erneuten Anlauf zu starten, zog die Vermieterin vor Gericht. Dem Urteil zufolge gehört die Duldung derartiger Überprüfungen zu den Nebenpflichten aus dem Mietvertrag. Als zumutbaren Zeitraum

setzte das Gericht die Zeit zwischen 8.00 und 18.00 Uhr fest. Darüber hinaus müsse der Besuch mindestens zwei Wochen vorher schriftlich oder mit einem Aushang angekündigt werden. Weigere sich der Mieter weiter, riskiere er ein Ordnungsgeld und bei Nichtzahlung auch Ordnungshaft.

Verbraucherindex für Deutschland Basisjahr 2010 = 100

Monat	Jahr	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Januar		98,3	99,0	100,7	102,8	104,5	105,9	105,6	106,1	108,1
Februar		97,8	99,4	101,3	103,5	105,1	106,4	106,5	106,5	108,8
März		98,9	99,9	101,9	104,1	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0
April		98,8	100,0	100,9	103,9	105,1	106,5	107,0	106,9	109,0
Mai		98,7	99,9	101,9	103,9	105,5	106,4	107,1	107,2	108,8
Juni		99,0	99,0	102,0	103,7	105,6	106,7	107,0	107,3	109,0
Juli		99,0	100,1	102,2	104,1	106,1	107,0	107,2	107,6	109,4
August		99,2	100,2	102,3	104,5	106,1	107,0	107,2	107,6	109,5
September		99,1	100,1	102,5	104,6	106,1	107,0	107,0	107,7	109,6
Oktober		98,9	100,2	102,5	104,6	105,9	106,7	107,0	107,9	
November		98,8	100,3	102,7	104,7	106,1	106,7	107,1	108,0	
Dezember		98,8	100,9	102,9	105,0	106,5	106,7	107,0	108,8	
Jahresdurchschnitt		98,9	100,0	102,1	104,1	105,7	106,7	107,0	107,4	