

Wasserschaden

Mieterin und Vermieter streiten über Renovierung

Das Absperrventil für Warmwasser in der Küche war ein Kombi-Eckventil mit zusätzlichem Anschluss für eine Spülmaschine. Doch die Berliner Mieterin besaß keine Spülmaschine. Eines Tages lief aus dem Spülenunterschrank Wasser aus, beschädigte ihre Mietwohnung und die darunter gelegenen Wohnungen.

Der Vermieter weigerte sich, die Wohnung der Frau zu renovieren, weil er sie für die Schäden verantwortlich machte. Sie müsse das Ventil für den Spülmaschinenanschluss geöffnet haben. Das wiederum bestritt die Mieterin vehement: Sie habe es nicht angerührt. Entweder sei das Ventil defekt gewesen oder ein Rohr, das dann gebrochen sei. Die Frau verklagte den Vermieter auf Vorschuss für die Wohnungsrenovierung, erlitt beim Landgericht jedoch eine Niederlage.

Dagegen legte sie Verfassungsbeschwerde ein. Als die Mieterin ihre Wohnung schon verlassen hatte und fast nur noch um die Prozesskosten gestritten wurde, befasste sich der Berliner Verfassungsgerichtshof grundsätzlich mit dem Fall (VerfGH 116/02). Das Landgericht habe ignoriert, wer im Mietprozess was beweisen müsse, bemängelten die Verfassungsrichter. Sonst wäre das Urteil anders ausgefallen. Hier kämen einige Ursachen für den Wasserschaden in Betracht: ein geöffneter Absperrhahn (Schlamperei der Mieterin) oder ein baulicher Mangel (kaputtes Ventil, kaputtes Rohr), der in den Verantwortungsbereich des Vermieters falle.

Sei die Ursache unklar, gelte Folgendes: Zuerst müsse der Vermieter darlegen, dass kein baulicher Mangel vorgelegen habe (juristisch: "Schadensursachen aus seinem Verantwortungsbereich ausschließen"). Gelingen ihm dies, kehre sich die Beweislast um. Erst dann müsse der Mieter beweisen, dass er dennoch den Schaden nicht verursacht habe. Das Landgericht habe jedoch vorschnell einen Anspruch der Mieterin auf Vorschuss bzw. Schadenersatz verneint und dem Vermieter nicht abverlangt, Verschleiß oder bauliche Mängel zu widerlegen.

© Der Juristische Pressedienst Gritschneider UG ist Inhaber sämtlicher Inhalte und Nutzungsrechte. Diese sind urheberrechtlich geschützt. Auf die Nutzungsbedingungen wird verwiesen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/wasserschaden>