

Zugefrorene Rohre:

Vermieter und Mieter können den schwarzen Peter haben

**Zugefrorene Wasserrohre in der Wohnung gehören zum Winter wie das Glatt-
eis auf den Straßen. Wer muss sich darum kümmern, dass das Wasser wieder
läuft und - ebenso wichtig: Wer bezahlt den Schaden?**

Wenn „alles fließt“, nur das Wasser in den Leitungen nicht, ist es im Regelfall Sache des Vermieters, für Abhilfe zu sorgen. Das gilt natürlich dann nicht, wenn den Mieter die Schuld an der Misere trifft. Beispielsweise weil er ungenügend geheizt hatte oder in Urlaub gefahren ist, ohne für solche Fälle vorzusorgen.

Mieter sind naturgemäß (noch) „näher am Objekt“ als ihr Vermieter. Dies auch mit Blick auf Versicherungsansprüche. Ist durch ein zugefrorenes Rohr ein Schaden an der Leitung entstanden, was nach dem Auftauen zu einer Überschwemmung geführt hat, so treten zwar die Hausratversicherung beziehungsweise die Wohngebäudeversicherung ein. Leistungen könnten allerdings verweigert werden, wenn es deshalb zu dem Schaden gekommen ist, weil unzureichend geheizt wurde.

Um leer stehende Eigentumswohnungen oder Häuser haben sich die Eigentümer zu kümmern. So hat das OLG Frankfurt am Main einem Hauseigentümer sogar für den Fall den Schutz seiner Wohngebäudeversicherung versagt, der seine leer stehende Immobilie für die Dauer seines Urlaubs dadurch vor Frostschäden gesichert hatte, dass die Heizungsanlage auf „5 Grad plus“ eingestellt wurde. Es kam trotzdem zu einem Wasserschaden, weil die Technik versagte. Das Gericht: Der Hausherr hätte entweder das Wasser aus allen Rohren ablaufen oder das Gebäude „kontrolliert beheizen“ lassen müssen. (AZ: 14 U 104/04) Auch das LG Berlin entschied in einem ähnlichen Fall zu Gunsten der Wohngebäudeversicherung. (AZ: 7 O 527/03) Entsprechendes gilt, wenn ein betuchter Eigentümer seine an das Haus angrenzende Schwimmhalle nicht nutzt. (OLG Karlsruhe, 12 U 137/06)

Sollte ein Rohrbruch in der Nachbarwohnung (oder im Nachbarhaus) zu einer Überschwemmung geführt haben, so kann auch noch die Haftpflichtversicherung des Nachbarn ins Gespräch kommen.

Ist die Heizung ausgefallen, so ist für die Reparatur wiederum zunächst der Vermieter verantwortlich. Tut er das nicht in einer angemessenen Frist (ein paar Stunden Zeit lassen muss man ihm natürlich) so kann der Mieter selbst einen Handwerker beauftragen, in seiner Wohnung wieder für Wärme zu sorgen. Die von ihm vorgelegten Kosten muss der Vermieter ersetzen - was aus Vereinfachungsgründen auch durch eine Verrechnung mit der Miete möglich ist.

Friert ein Mieter nicht deshalb, weil die Heizung defekt ist, sondern über eine längere Zeit, weil der Hausbesitzer an Öl oder anderer Energie gespart hat, dann kann die Miete ebenfalls gekürzt werden, im Extremfall um 100 Prozent. Das setzt jedoch zeitaufwändige Kontrollmessungen durch den Mieter voraus, möglichst unter Zeugen - von den damit verbundenen Beweisschwierigkeiten ganz abgesehen.

(von Wolfgang Büser, Kamen)