

MIETER/INNEN-SCHUTZVEREIN MÜNSTER UND UMGEBUNG E.V.

ACHTERMANNSTRAßE 10

48143 MÜNSTER

TEL.: 02 51 / 51 17 59

FAX: 02 51 / 51 17 58

MSV@MUENSTER.DE WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE



## ERSTE HILFE BEI (HOCH-)WASSERSCHÄDEN

Wasserschäden in einer Wohnung können vielfältige Ursachen haben. Beispielsweise kann sich bei Betrieb einer Waschmaschine in der oberhalb gelegenen Wohnung ein Schlauch lösen oder platzen, ein in der Wand verlaufendes Frisch- oder Abwasserrohr leckt, Wasser dringt durch eine defekte Dachrinne in das Gemäuer ein und durch oder aber es läuft regelrecht Hochwasser aus einem anliegenden Gewässer oder nach einem starken Regenguss in die Wohnung.

### Wofür haftet der Vermieter?

Unabhängig von der Ursache des Wasserschadens, abgesehen einmal von der Selbstverursachung durch den Mieter, haftet der Vermieter in jedem Fall für die Wiederherstellung trockener und nutzbarer Räumlichkeiten. Das heißt, der Vermieter muss vollkommen unabhängig davon, ob es sich um einen durch einen Nachbarn oder durch einen Jahrhundertregen oder ein Jahrhunderthochwasser verursachten Schaden handelt, die Wohnung unverzüglich trockenlegen, ggf. Fußböden erneuern oder andere Beschädigungen an der Wohnung beseitigen.

In den meisten Fällen greift hierzu die beim Vermieter abgeschlossene Gebäudeversicherung ein. Zur Wiederherstellung der Wohnung ist aber auch der nicht oder nur unzureichend versicherte Vermieter verpflichtet.

Beschädigte Schönheitsreparaturen ( z.B. Tapeten, Decken – und Wandanstrich, etc.) muss der Vermieter in jedem Fall dann ersetzen, wenn die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen wurde. Sollte dies vertraglich doch der Fall sein, schuldet der Vermieter den Ersatz der durch den Wasserschaden beeinträchtigten Schönheitsreparaturen nur, wenn ihn ein Verschulden trifft.

### Schadensersatz für beschädigte Einrichtungsgegenstände des Mieters

Ein Schadensersatzanspruch des Mieters für in die Wohnung eingebrachte Einrichtungsgegenstände, seien es Teppiche, Möbel, aber auch – bei wirksamer Renovierungsverpflichtung - Tapeten und Anstriche, besteht gegenüber dem Vermieter nur dann, wenn diesen ein Verschulden trifft.

Ein entsprechender Anspruch könnte gegenüber einem Nachbarmieter bestehen, wenn dieser fahrlässig, beispielsweise durch einen unsachgemäßen Anschluss einer Waschmaschine, den Schaden verursacht hat. Dann haftet der Nachbar oder aber dessen Haftpflichtversicherung.

Bei einem erstmaligen Wasserrohrbruch liegt ein Verschulden des Vermieters regelmäßig nicht vor. Ein Verschulden kann allerdings dann vorliegen, wenn sich im Haus bereits mehrere Wasserrohrbrüche ereignet haben, der Vermieter allerdings trotzdem keine Anstalten gemacht hat, Wasserrohre zu kontrollieren oder auszutauschen.

Gleiches gilt für Dachrinnen und Abwasserrohre.

In einigen Gemeinden schreibt die Ortssatzung den Einbau einer Rückstausicherung vor. Dann muss diese Rückstausicherung nicht nur vorhanden sein, sondern auch ordnungsgemäß funktionieren und die Funktionstüchtigkeit regelmäßig geprüft werden sowie eine Wartung erfolgen.

**Achtung:** In der Stadt Münster gibt es keine Verpflichtung zum Einbau einer Rückstausicherung, hier wird den Eigentümern der Einbau lediglich sehr empfohlen. Fehlt hier eine Rückstausicherung, so stellt dies **kein** Verschulden des Vermieters dar.

Liegt ein Verschulden des Vermieters nicht vor oder ist dies nicht nachweisbar, kann der entstandene Schaden über eine bestehende Hausratsversicherung des Mieters geltend gemacht werden.

### **Elementarschäden**

Versicherungsschutz für so genannte Elementarschäden ist nicht Bestandteil der üblicherweise angebotenen Hausratsversicherungen oder Gebäudeversicherungen. Unter Elementarschäden werden Schäden durch Natureinflüsse verstanden, insbesondere Schäden durch Hochwasser, Überschwemmung, Rückstau, starker Regen, Erdbeben, Erdbeben, Schneedruck oder Lawinen.

Sollte ein entsprechender Versicherungsschutz nicht bestehen, entfällt ein Schadensersatzanspruch gegenüber der Hausratsversicherung.

Für einen Mieter ist das Bestehen einer Elementarschadensversicherung auf der Vermieterseite zunächst weniger wichtig, da der Vermieter bereits mietvertraglich für die Wiederherstellung der Wohnung, mit Ausnahme von Schönheitsreparaturen und Einrichtung, haftet.

Ob der Abschluss einer solchen zusätzlichen Elementarversicherung zum Schutz der eigenen Einrichtung für den Mieter sinnvoll ist, sollte von der Gefährdungssituation und von den Anforderungen der Versicherung abhängig gemacht werden.

### **Vorgehensweise im Schadenfall**

Wenn sich ein Schaden ereignet, muss als erstes der Vermieter vollständig informiert werden – vollkommen unabhängig von der Ursache. Bei allen Wasserschäden bestehen erhebliche Gefahren von Folgeschäden.

Wenn eine Hausratsversicherung besteht, sollte als nächstes diese verständigt werden. Dieses gilt auch dann, wenn der Wasserschaden durch einen Dritten verursacht wurde.

Im Verhältnis der Hausratsversicherung zu der Gebäudeversicherung des Vermieters besteht ein Dachverbandsabkommen dahingehend, dass bei der Regulierung aufgetretener Schäden die Hausratsversicherung die Abwicklung und den ersten Zugriff übernimmt. Für die Versicherungen werden so Verwaltungs- und Begutachtungskosten gespart. Diese Regelung führt nicht zu einer Prämienhöhung, Leistungen der Hausratsversicherung, welche sich auch auf das Gebäude auswirken, werden von der Gebäudeversicherung intern erstattet.

Wichtig ist, dass für alle Schäden am Gebäude letztendlich immer die Gebäudeversicherung eingreift. Auch dann, wenn beispielsweise ein Dritter, ob nun mit oder ohne Haftpflichtversicherung, den Schaden verursacht hat. Als Mieter eines durch die Gebäudeversicherung versicherten Hauses besteht auch ein Anspruch darauf, dass die Versicherung entsprechende Sanierungsmaßnahmen zahlt. Die Versicherung kann nicht auf eine weitere bestehende Versicherung verweisen.

Im Regelfall ist eine Schadensregulierung über die (selbst bezahlte) Hausratsversicherung wesentlich günstiger. In der Hausratsversicherung ist der Wiederbeschaffungswert versichert. Ein Ersatzanspruch auf der Grundlage eines Schadensersatzanspruches beinhaltet nur den Zeitwert. Gerade bei Möbeln und anderen Einrichtungsgegenständen, wie auch Elektrogeräten, ist dieser nach wenigen Jahren sehr gering, d. h., der Schadensersatz würde nicht annähernd ausreichen, funktionsfähige Möbel oder Elektrogeräte wiederzubeschaffen.

**Diese Information ersetzt keine Rechtsberatung.**  
Kompetente und schnelle Beratung erteilen unsere Juristinnen und Juristen.

Stand 06/10

**ACHTERMANNSTRAßE 10 ~ 48143 MÜNSTER ~ TEL.: 02 51 / 51 17 59 ~ FAX: 02 51 / 51 17 58**

[MSV@MUENSTER.DE](mailto:MSV@MUENSTER.DE) ~ [WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE](http://WWW.MIETERSCHUTZVEREIN-MUENSTER.DE)

**ÖFFNUNGSZEITEN:** MONTAG-DONNERSTAG: 8:30 UHR-13:00 UHR UND 14:00-18:00 UHR. FREITAG 9:00-12:00 UHR.  
Persönliche Beratung für Mitglieder des Vereins nach Terminvereinbarung. Beitrittsunterlagen senden wir Ihnen gerne zu.  
Rufen Sie uns doch einfach an!