

Mieterverein zu Hamburg

im Deutschen Mieterbund (DMB)

Merkblatt

44

2011-08-11

Versicherungen gegen Wasser-, Sturm- und andere Schäden

Dies Merkblatt behandelt im Abschnitt A Schäden, die den Mieter treffen können, im Teil B sodann Schäden, die vom Mieter verursacht wurden. Im Teil C sagen wir Ihnen, was im Schadensfall zu tun ist.

A. Schäden, die den Mieter treffen können:

Grundsatz: Schäden, die einen Mieter treffen, sind grundsätzlich von ihm selbst zu tragen. Das gilt insbesondere für Schäden an der beweglichen Habe, aber auch für Körperschäden, z.B. durch einen Sturz. Anders kann es liegen, wenn ein Dritter, z.B. der Vermieter oder ein anderer Mieter, den Schaden schuldhaft verursacht hat.

Deshalb kann man sich gegen viele Risiken versichern - allerdings nicht gegen alle. Eine **Hausratversicherung** ist sinnvoll. Sie bietet die eine Absicherung gegen Schäden durch Einbruchdiebstahl, Feuer- und Leitungswasserschäden. Meist ist auch das Risiko von Sturmschäden eingeschlossen.

Während die Hausratversicherung für das Eigentum des Mieters da ist, versichert der Vermieter sein Gebäude gegen verschiedenen Risiken - die meisten Mieter können das an ihrer Nebenkostenabrechnung sehen. Damit sind wir beim Thema

Wasserschaden: Nicht jede Art von Wasserschaden ist versichert. Das gilt sowohl für die Gebäudeversicherung des Vermieters als auch für die Hausratversicherung des Mieters. Versichert sind **Leitungswasserschäden**, also Schäden, die durch bestimmungswidrig aus Rohrleitungen ausgetretenes Wasser verursacht werden, also z.B. durch den klassischen Rohrbruch. Dringt dagegen Wasser durch ein undichtes Dach ein und tropft es auf die antike Kommode des Mieters, so zahlt jedenfalls nicht die Leitungswasserversicherung. Ist der Dachschaden aber Folge eines Sturms, so würde eine Hausratversicherung eintreten. Hat der Vermieter sich um das Dach nicht gekümmert, obwohl er wusste, dass schon einige Dachziegel sich verschoben hatten und ein Wasserfleck auf dem Dachboden zu sehen war, so liegt wahrscheinlich eine schuldhaftige Gebäude-Vernachlässigung vor. In diesem Ausnahmefall kann man den Vermieter haftbar machen, denn er hätte die Leckage verhindern können und müssen. Dann sollte er seine Haftpflichtversicherung einschalten!

Wird das Haus durch einen Wasserschaden in Mitleidenschaft gezogen, so sind meist **Renovierungsarbeiten an Decken und Wänden** fällig, oft auch an den mitgemieteten Fußbodenbelägen. Wichtig: solche Schönheitsreparaturen sind nicht Sache des Mieters, denn sie sind ja nicht durch vertragsgemäße Abnutzung entstanden. Übrigens gilt dieser Grundsatz unabhängig davon, ob der Vermieter für den Schadenfall versichert ist. Auch ist gleichgültig, ob jemand den Schaden möglicherweise schuldhaft verursacht hat, etwa ein anderer Mieter, der seine Badewanne hat überlaufen lassen. (Damit es keine Missverständnisse gibt: Wenn Sie einen Schaden selbst verursacht haben, müssen Sie ihn natürlich auch selbst beheben bzw. bezahlen.)

Tip: Egal wie der Wasserschaden entstanden ist bzw. wer ihn verursacht hat: Halten Sie sich wegen der Renovierung von Wänden, Decken und Böden stets zunächst an den Vermieter, auch wenn Ihre Hausratversicherung den Schaden decken würde. Melden Sie den Schaden trotzdem Ihrer Versicherung (siehe Abschnitt C).

Für Schäden an den von Ihnen eingebrachten, fest verlegten/verklebten Fußböden kommt eine Regulierung sowohl durch die Haus-Versicherung als auch durch Ihre Hausratversicherung in Betracht, sofern es sich um einen Leitungswasserschaden handelt. Wegen der Schäden an Ihrer beweglichen Habe, die nicht durch einen Leitungswasserschaden entstanden sind, müssen Sie sich allerdings ausschließlich mit dem Schädiger auseinandersetzen (wenn es denn einen gibt und wenn die Schadensverursachung ihm nachgewiesen werden kann.) Bei Schäden durch höhere Gewalt hilft die Versicherung in vielen Fällen nicht.

Brandschaden: Hinsichtlich der Gebäudebestandteile gilt hier dasselbe wie bei Wasserschäden. Schäden an beweglichen Eigentum des Mieters trägt die Hausratversicherung, Schäden am Gebäude die Feuerversicherung des Vermieters. Übrigens: nur Schäden durch Feuer sind versichert. So genannte Sengschäden, die nicht durch offenes Feuer verursacht sind, sondern beispielsweise durch das vergessene Bügeleisen, werden nicht gedeckt. Andererseits sind auch Löschwasserschäden versichert.

>>>>>



Beim Strohhause 20 - 20097 Hamburg
info@mieterverein-hamburg.de - www.mieterverein-hamburg.de

Fax: 8 79 79-110
☎ 8 79 79-0

Einbruchdiebstahl: Nur Schäden durch Einbruch oder Einsteigen oder Gebrauch von Nachschlüsseln sind versichert. Keinen Versicherungsschutz genießt, wer seine Wohnungstür offenstehen ließ. Auch wer es dem „Klettermaxe“ zu leicht macht, also trotz Baugerüst während seiner Abwesenheit oder nachts ein Fester geöffnet ließ, muss seinen Schaden selbst tragen. Merke: Von vorhandenen Sicherheitseinrichtungen sollte man stets Gebrauch machen, zumal wenn sie in den Versicherungsunterlagen vermerkt sind.

Das heißt beispielsweise: Beim Verlassen der Wohnung einsteigsgefährdete Fenster schließen, etwaige Fenstericherungen betätigen, das Wohnungstürschloss zweimal umschließen. Vandalismus-Schäden, die beim Einbruch verursacht werden, sind ebenfalls gedeckt. Schäden an Fenstern oder der Wohnungseingangstür melden Sie auf jeden Fall dem Vermieter, da die Reparaturen an diesen Bauteilen seine Sache sind.

Sturmschäden: Oft tritt der Schaden dadurch ein, dass es z.B. durch das vom Sturm beschädigte Dach hereinregnet. Die Versicherungen sind meist sehr gut im Bilde, ob ein Sturm gewütet hat oder ob es eine weniger starke Luftbewegung war. Im Zweifel hilft eine Anfrage beim Wetterdienst weiter. Ein Sturm wird ab Windstärke 8 angenommen.

Glasschäden: Wird eine Fensterscheibe von außen eingeworfen oder infolge von nachlassender Dichtigkeit „blind“ oder bildet sich durch Spannungen ein Riss, so ist der Vermieter zu informieren. Er hat dann für Ersatz zu sorgen. Der Mieter haftet für derartige Schäden nur, wenn er sie selbst verursacht hat. **Tipp:** Von einer Glasbruchversicherung für isolierverglaste Fensterscheiben raten wir ab, da es sehr selten vorkommt, dass ein Mieter seine Scheiben beschädigt. **Tipp 2:** Mietvertrags-Klauseln, wonach der Mieter für Glasschäden stets haftet oder seine Unschuld beweisen muss, sind unwirksam.

Körperschäden: Wer sich in der Wohnung, innerhalb des Hauses, auf oder vor dem Grundstück verletzt, kann sich dann an den Vermieter halten, wenn diesen ein Verschulden trifft. Das bekannteste Beispiel ist der Sturz auf dem nicht rechtzeitig gestreuten Gehweg oder im zu gut gebohnerten Treppenhaus. Den Vermieter trifft hinsichtlich der von den Mietern bzw. der Allgemeinheit begangenen Flächen eine „Verkehrssicherungspflicht“. Hält er sie nicht ein, so haftet er dem dadurch Geschädigten. Vermieter unterhalten hierfür in aller Regel eine Grundstückshaftpflichtversicherung, die im Schadensfall einspringt.

Einzelfragen zur Hausratversicherung

a) Bei einem **Wohnungswechsel** geht der Versicherungsschutz auf die neue Wohnung über. Während des Wohnungswechsels besteht der Versicherungsschutz auch für die alte Wohnung noch weiter, aber bis längstens zwei Monate nach dem Umzugsbeginn. Wichtig: Der Wohnungswechsel ist dem Versicherer - unter Angabe der Wohnfläche der neuen Wohnung - anzuzeigen.

b) Auch eine „**Gefahrerhöhung**“ ist dem Versicherer anzuzeigen. Gemeint sind damit Umstände, die das Risiko eines Schadensfalls erhöhen. Häufigstes Beispiel: die Aufstellung eines Baugerüsts an der Fassade, da hierdurch die Gefahr eines Einbruch- bzw. Einsteigdiebstahls größer wird. Eine formlose Mitteilung an den Versicherer genügt.

c) Viele Versicherungsverträge schließen **zusätzliche Risiken** - erforderlichenfalls durch eine Zusatzversicherung - ein wie zum Beispiel: Überspannungsschäden durch Blitzschlag, Wasserschäden durch Aquarienbruch, Diebstahl von Fahrrädern. Wer auf eine entsprechende Absicherung Wert legt, muss sich beim Abschluss der Versicherung vergewissern, dass die betreffenden Risiken gedeckt sind. Vorsicht: Auch Sammlungen und Wertsachen sind meist nur bis zu bestimmten Wertgrenzen versichert und müssen ggfs. gesondert versichert werden.

B. Schäden, die der Mieter verursacht

Stellen Sie sich vor, Sie selbst vergessen mal die laufende Waschmaschine oder das einlaufende Badewasser und es kommt dadurch zu einem Schaden. Das halbe Haus meldet sich mit Schadensersatzansprüchen. Gut, wenn Sie eine **Privathaftpflichtversicherung** haben, und zwar mit Einschluss von Mietsachschäden. Sonst kann die Vergesslichkeit teuer werden.

Nochmals zum Thema Schnee- und Eisbeseitigung: Hat der Vermieter bestimmte Verkehrssicherungspflichten auf einen oder mehrere Mieter abgewälzt, so hat er immer noch eine Überwachungspflicht. Erforderlichenfalls muss er einen Plan aufstellen, damit jeder Mieter weiß, wann er an der Reihe ist.

Auch wenn Ihnen in der Wohnung ein Missgeschick passiert - Ihnen fällt eine Glasflasche in die neue Badewanne, an mehreren Stellen platzt die Emaille ab -, ist eine Haftpflichtversicherung nützlich. Achten Sie bei Abschluss einer Versicherung darauf, dass Mietsachschäden eingeschlossen sind. Aber auch dann sind Schäden, die Sie an Heizungs-, Maschinen-, Kessel- und Warmwasserbereitungsanlagen sowie an Elektro- und Gasgeräten verursachen, nicht abgesichert.

Oder Sie haben Ihre Schlüssel verloren, darunter den Haus- und Wohnungsschlüssel zur zentralen Schließanlage aller 30 Wohnungen Ihres Hauses. (Achtung: Auch hierfür muss man sich extra absichern!) Oder Sie haben die mietvertraglich übernommene Schnee- und Eisbeseitigung verschlafen und Nachbarin Else (90 Jahre) hat sich das Bein gebrochen - allein die Krankenhauskosten! Sie sehen: das Geld für eine Privathaftpflichtversicherung ist gut angelegt (natürlich auch bei Schäden, die man außerhalb der Wohnung bzw. des Mietverhältnisses anrichtet.)

C. Was tun im Schadensfall?

Es gibt zwei Grundsätze:

1. Tritt ein Schaden am Wohnhaus auf, so muss der Mieter ihn dem Vermieter unverzüglich (das bedeutet: so schnell wie möglich) mitteilen. Weitert sich der Schaden infolge der Ahnungslosigkeit des Vermieters aus, so haftet der Mieter für die dadurch entstehenden Mehrkosten.

2. Kommt die Schadendeckung durch eine Versicherung in Betracht, so muss die Versicherung ebenfalls unverzüglich informiert werden. Wichtig: Durch eine grundlose Verzögerung der Schadensanzeige gefährden Sie Ihren Versicherungsschutz!

Es gibt natürlich Grenzfälle, in denen Sie erstmal abwarten können, ehe Sie den Vermieter einschalten. Beispiel: ein Rotwein-Fleck auf der alten Auslegeware. Wenn Sie damit leben können, warten Sie ab bis zum Auszug. Wenn Sie lange genug wohnen bleiben, muss der Teppichboden vielleicht ohnehin erneuert werden. Es ist aber ratsam, wenigstens die Haftpflichtversicherung zu informieren, verbunden mit dem Hinweis, dass der Vermieter derzeit keine Ansprüche geltend macht.