

Wasserschaden – Wer haftet?

Ein feuchter Fleck an der Wand ist keine Bagatelle. So etwas kann nämlich ganz schnell ein richtig großer Wasserschaden werden. Mieter müssen dann unverzüglich die Hausverwaltung oder den Vermieter informieren, damit sich der Schaden nicht verschlimmert. Wer die Kosten eines Wasserschadens trägt, ist laut ARAG Experten allerdings häufig strittig.

Ein feuchter Fleck an der Wand ist keine Bagatelle. So etwas kann nämlich ganz schnell ein richtig großer Wasserschaden werden. Mieter müssen dann unverzüglich die Hausverwaltung oder den Vermieter informieren, damit sich der Schaden nicht verschlimmert. Wer die Kosten eines Wasserschadens trägt, ist laut ARAG Experten allerdings häufig strittig.

Verursacherprinzip

Der Vermieter muss bei einem Wasserschaden in der Wohnung die Beseitigung der Schäden bezahlen, wenn es in einer leer stehenden, unbeheizten Nachbarwohnung im Winter zu einem Wasserrohrbruch kommt. Denn es wäre Sache des Vermieters gewesen, für eine ausreichende Beheizung der leeren Wohnung zu sorgen. Aber auch der Mieter kann zur Kasse gebeten werden, wenn er seine Sorgfaltspflichten missachtet hat. Ist etwa die Wasch- oder Spülmaschine ausgelaufen, weil der Schlauch brüchig war, zahlt der Mieter als Verursacher. Das Oberlandesgericht Oldenburg entschied dazu: Wenn ein Hausbewohner den Zuleitungsschlauch einer Waschmaschine ohne zwischengeschaltete Aquastop-Vorrichtung durchgängig geöffnet lässt, ohne jemals zu prüfen, ob der Schlauch noch fest sitzt, ist dies grobe Fahrlässigkeit. In diesem –nach altem Recht entschiedenen Fall - musste die Versicherung nicht zahlen. Mieter sollten bei Abwesenheit den Wasserzulauf abdrehen, raten deshalb ARAG Experten (AG Potsdam, 26 C 366/94 und OLG Oldenburg, Az.: 3 U 6/04).

Mietminderung

Nicht nur die Beseitigung des Schadens kann teuer werden. Falls dem Mieter nichts vorzuwerfen ist und ihm deshalb der Schaden nicht zugerechnet werden kann, kann er in der Regel bei einem Wasserschaden die Miete mindern. Ein Mietminderungsrecht besteht immer dann, wenn der Mieter in seiner Wohnqualität wesentlich beeinträchtigt ist. Wie hoch die Minderung ausfällt, ist aber immer im Einzelfall zu entscheiden. In einem Fall, in dem Wasser durch die Decke tropfte, erkannte das Amtsgericht Kiel eine Minderung von 30 Prozent an. Ist die Wohnung wegen feuchter Wände und Decken unbewohnbar, braucht der Mieter gar keine Miete zu zahlen. Doch nicht nur die feuchten Wände, auch die Beeinträchtigungen bei der Schadensbeseitigung, wie das Aufstellen der Trocknungsgeräte, berechtigen zur Mietkürzung. Diese wird von der Bruttomiete berechnet und zwar so lange, wie der Mieter in seiner Wohnqualität beeinträchtigt ist (AG Kiel, Az.: 13 C 9/80 und AG Potsdam, Az.: 26 C 533/93).

Welche Versicherung haftet?

Eine Privathaftpflichtversicherung zahlt bei Schäden, die anderen Personen durch das auslaufende Leistungswasser entstanden sind. Jedoch nur, wenn dem Versicherten ein Verschulden an dem Schaden nachzuweisen ist. Kann der Versicherte für den Schaden nichts, muss er auch nicht haften – und auch seine Haftpflichtversicherung muss dann nicht einspringen. Auch wenn Haftpflichtversicherungen anderer bei dessen schuldhaften Verhalten Schäden übernehmen, sollten Mieter eine Hausratversicherung und Hauseigentümer zusätzlich eine Wohngebäudeversicherung haben. Denn die Privathaftpflichtversicherung erstattet immer nur den Zeitwert beschädigter Sachen. Die Hausrat- und Wohngebäudeversicherung erstattet idR den Neuwert einer Sache. Der eigenen Schaden wird ebenfalls nur eine Hausratversicherung ersetzt.

Kontakt:

Brigitta Mehring
- Konzernkommunikation -
Fachpresse/Kunden PR
Telefon: 0211 / 963 - 2560
Fax: 0211 / 963 - 2025
E-Mail: brigitta.mehring@arag.de

ARAG SE
ARAG Platz 1
40472 Düsseldorf
Internet: www.arag.de



MACHT STARK