

Hausratversicherung:

Versichert eigenes Hab und Gut bei Schäden durch Feuer, Leitungswasser, Sturm, Hagel, Einbruchdiebstahl und Vandalismus. Empfehlung: Neuwert des Hausrats nicht vom Versicherer anhand einer Formel (z.B. x qm mal 650 Euro) errechnen lassen. Lieber selber ermitteln, was der Neukauf des Hausrats in gleicher Qualität kosten würde.

Wohngebäudeversicherung:

Schützt das Haus/Gebäude gegen zusätzliche Risiken wie Erdbeben, Hochwasser, Lawinen, Überschwemmung und Schneedruck etc. pp.

Versichererwechsel

Auch bei Wechsel des Wohngebäudeversicherers und des Tarifs ist das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Betriebskostenabrechnung zu beachten (AG Mönchengladbach-Rheydt 11 C 8/06 WuM 2007, 128).

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.

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) 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).

Wem aber schützt die Haftpflichtversicherung, die der Vermieter abschließt und auf die Mieter umlegt?

Das Prinzip dieser Umlage ist mir absolut unklar. Da fällt ein Dachziegel runter und einen Passanten auf den Kopf. Die Verantwortung für die Sicherheit trägt der Vermieter und nicht der Mieter. Die Versicherung schließt der Vermieter ab und der Mieter bezahlt diese, weil es eine umlagefähige BK – Art ist. Die Versicherung schützt nur den Vermieter, ist somit eine Versicherung des Eigentümers und der Mieter zahlt die Versicherung. Und in vielen Fällen auch noch doppelt, weil der Vermieter der Meinung ist, dass seine Versicherung dafür nicht zuständig sei und der Mieter eine eigene braucht, obwohl viele Leistungen darunter fallen und abgedeckt sein müssten.

Konsequenz hieraus kann nur sein, dass die Haftpflichtversicherung des Vermieters nicht umlegbar sein kann.

Der Mieter zahlt diese Versicherung schon immer selbst. Ist dennoch einmal ein Schaden eingetreten, sollte sich der Mieter erkundigen, ob eine bestehende **Gebäudehaftpflichtversicherung** solche Schäden abdeckt. Zahlt er eine solche Versicherung in den Nebenkosten anteilig mit, haftete er dann eigentlich nur bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit.

Haftpflicht zahlt bei Fremdschäden

Eine Privathaftpflicht ist die wichtigste Versicherung überhaupt. Sie deckt Schäden an Personen und fremden Sachen in Millionenhöhe ab. Das gilt auch bei Schäden durch höhere Gewalten.

Vermietete Immobilien

Für vermietete Immobilien ist zusätzlich eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht unverzichtbar. Eine lose Gehwegplatte, vereiste Bürgersteige oder herabfallende Dachziegel können Passanten bei einem Sturm verletzen. Dafür muss der Hausbesitzer oder in einer Eigentumswohnanlage, die gesamte Hausgemeinschaft aufkommen.

Eigentümer, die ihre Immobilie selbst bewohnen, können auf diese Versicherung verzichten, bei Schäden zahlt die Privathaftpflicht.

WISO-Tipp: Wenn Sie nach Unwetterschäden die Wahl haben, sollten Sie sich für die Regulierung nach dem Neuwert (Wohngebäude-, evtl. Hausratversicherung) und nicht nach dem Zeitwert (Privathaftpflicht) entscheiden, da Sie sonst mit Abschlägen rechnen müssen.

Vorsicht bei „TV - Schüssel für jedermann“

Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) können deutsche Staatsangehörige bislang gegen den Willen des Vermieters bei vorhandenem Kabelanschluss im Hause keine Satellitenantenne anbringen. Lediglich Ausländer, für die es im deutschen Kabelnetz keine akzeptablen heimatsprachlichen Sender gibt, haben einen solchen Anspruch. Diese Rechtsprechung des BVerfG und der Instanzgerichte zur Parabolantenne ist jedoch nunmehr wegen Verstoßes gegen EU-Recht überholt.

- Der Mieter muss bereit sein, alle anfallenden Kosten und Gebühren zu tragen.

- Von der Haftung für Schäden, zum Beispiel durch Sturm, hat der Mieter den Vermieter durch Abschluss einer geeigneten Haftpflichtversicherung freizustellen.

Gebäudeversicherung schützt vor Naturgewalten

Mit einer Gebäudeversicherung können Sie sich gegen die finanziellen Risiken absichern, die Ihrem Haus durch Unwetter und Naturgewalten drohen. Auslöser für hohe Schäden können Feuer, Wasser oder Sturm sein. Dabei birgt Feuer die größte Gefahr für einen Totalverlust Ihres Hauses. Doch auch Sturm, Blitz, Hagel und Leitungswasser können große Schäden verursachen. Vorteil der Wohngebäudeversicherung ist, dass Sie jedes Risiko je nach Bedarf in beliebiger Kombination oder als Komplett-Paket versichern können. So muss man sein Haus in windarmen Gegenden nicht vor Sturm schützen, vielleicht aber gegen auslaufendes Leitungswasser, wenn das Haus noch alte Rohrsysteme hat.

Mietrechtstipp 87

Mit der **Feuerversicherung** sind Brand (auch durch Brandstiftung und Kurzschluss), Blitzschlag und Explosion abgesichert. Folgeschäden durch Löschwasser, Ruß und Rauch sind ebenfalls abgedeckt. Eine Feuerversicherung ist für alle Hausbesitzer sinnvoll.

Eine **Sturmversicherung** empfiehlt sich insbesondere in sturmgefährdeten Regionen. Sie zahlt allerdings erst ab Windstärke acht (**Windtabelle**). Ebenso versichert sind Folgeschäden durch eindringenden Regen, Schnee und Hagel, wenn z. B. ein Sturm das Dach abdeckt und Inventar beschädigt.

Die **Leitungswasserversicherung** springt bei Schäden am Rohrsystem ein, nach Rohrbruch und bei Frostschäden an der Wasser- und Heizungsanlage (z. B. Badeinrichtungen, Wasserhähne, Heizkörper). Versichert sind auch Gebäudeschäden durch austretendes Leitungswasser aus Spül- und Waschmaschinen. Doch Achtung: Gegen Hochwasser schützt eine Gebäudeversicherung nicht!

Was ist versichert?

Grundsätzlich gilt: Die Gebäudeversicherung entschädigt zum Neuwert und nicht wie bei der Privathaftpflicht nur zum Zeitwert. Bei der Hausratversicherung ist eine Erstattung zum Neuwert nur bis zur vereinbarten Versicherungssumme möglich.

Welche Schäden sind versichert?

Eine Gebäudeversicherung haftet in der Regel für Außenschäden an:

- Fassaden, ▪ Türen, ▪ Rollläden,
- Fenstern, ▪ Dächern, ▪ Markisen und Überdachungen.

Kriterium ist die feste Verbundenheit mit dem Gebäude. Beispiel: Das Fenster wird zerstört, Regen dringt ein, der Parkettboden wird ruiniert. Diesen Schaden übernimmt die Versicherung.

Versichert sind neben dem Wohnhaus auch

- | | |
|---------------------|--|
| - Nebengebäude, | - Garten- oder Gerätehäuschen (bis 15 qm Grundfläche), |
| -Garagen, Carports, | - Gartenmauern. |
| - Zäune, | |
- Pergolas und Pavillons können dagegen nur gegen Aufpreis zusätzlich versichert werden.

Ansatz von Sach- und Haftpflicht in der Betriebskostenabrechnung

Der BGH hat durch Urteil vom 16. September 2009 (VIII ZR 346/08) entschieden, dass der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung die Positionen für die Sach- und die Haftpflichtversicherung in einer Kostenposition „Versicherung“ ansetzen darf. Ein solcher Ansatz führe nicht zur formellen Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung.

ACHTUNG! BGH – Urteil vom 27.9.2006 - VIII ZR 80/06 –

Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für das Mietobjekt abschließt, können anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

Hieraus folgt, vor der Begleichung der Haftpflichtversicherung als Forderung aus der Betriebskostenabrechnung, ist der Mietvertrag dahingehend zu prüfen, was vereinbart wurde. Im Zweifelsfall den Haftpflichtversicherungsanteil erst nach Einsicht der Police begleichen.

Hans-Joachim Hinz

Das Ergebnis eines Rundum - Literaturstudiums