



Zwischen Haftung und Versicherung Was tun bei Schäden an Gebäuden und Hausrat?

Das Thema „Versicherungen“ hat nach dem Juni-Hochwasser für viel Diskussionsstoff gesorgt. Wer kommt für Schäden an Gebäude und Hausrat auf? Diese Frage bewegt auch heute noch viele. Ein guter Zeitpunkt, um mit einem Fachmann ausführlich über Haftungsfragen und Schadensfälle zu sprechen.

Die Kaskoversicherung für das Auto ist für die meisten Menschen eine Selbstverständlichkeit. In Sachen „Hausrat“ sieht das schon ganz anders aus. Dabei übersteigen die Anschaffungen in Haus oder Wohnung sehr schnell den Betrag für ein Auto. Nachlässigkeit oder Sparsamkeit kann im Falle eines Schadens richtig teuer werden. „Darum gilt hier die gleiche Vorsicht wie beim Auto“ rät der Versicherungsmakler der GRWS.



Das fängt schon damit an, dass man erst einmal wissen muss, welche Versicherung für welchen Schaden aufkommt. Dazu wollen wir etwas Licht ins Dunkel bringen.

Wasser und Feuer sorgen schnell für große Schäden. Die Klärung, wer haftet ist oft nicht einfach.

Beispiel aus der Praxis – Wer trägt die Kosten eines Wasserschadens?

Ein Mieterschildert folgenden Sachverhalt: „An meiner Waschmaschine ist Wasser ausgetreten und hat auch in der darunter liegenden Wohnung zu einem Wasserschaden geführt. Jetzt müssen Boden und Mauerwerk saniert werden.“ Die Hausverwaltung macht den Mieter für den Schaden haftbar und stellt ihm die Reparaturkosten in Rechnung. Eine private Haftpflichtversicherung hat der Mieter nicht. Wie geht es nun weiter?

„Zunächst muss geklärt werden, ob der Mieter überhaupt für den Schaden verantwortlich ist. Beim Betrieb von Wasch-

Die am häufigsten auftretenden Schäden in den GRWS-Wohnanlagen sind Wasserschäden. Sie machen rund 90 Prozent aus. Danach folgen Brandschäden. Häufig werden sie durch technische Defekte von elektrischen Geräten verursacht. Immer häufiger kommt es seit Jahren auch zu Schäden durch Hagel und Sturm oder, wie im Frühjahr, durch Hochwasser. In der Praxis kommt es zu vielen Fragen.

Inhalt

Zwischen Haftung und Versicherung	1-3
„Nordtreff“ ist ein Gewinn	2
Tauben füttern verboten	3
Mit blauem Auge davongekommen	4

Fortsetzung Seite 2

info

„Nordtreff“ ist ein Gewinn

Rosenheim hat einen weiteren, geselligen Treffpunkt: Die Idee dafür kam von Stadtteilbewohnerin Gabriele Häcker. Die GRWS stellte für das Projekt kostenfrei eine alte Wohnung im Erdgeschoss Am Gern 10 bereit. Durch ehrenamtliche Arbeit bekamen die Räume einen frischen Anstrich. Es wurden bereits einige Projektideen verwirklicht: Gabriele Häcker bietet mit ihren Helferinnen jeden Donnerstag ab 9 Uhr ein Frühstück für nur 1,50 Euro an. Ein Elterncafé veranstaltet die Caritas am Donnerstagnachmittag speziell für Familien. Außerdem findet immer an einem Sonntag im Monat ein Bastelkurs für Kinder statt, ebenfalls organisiert von der Caritas.

Haftung ist nicht gleich Versicherung

Grundsätzlich ist zwischen „Haftung“ und „Versicherung“ zu unterscheiden. Zuerst einmal geht es im Schadensfall darum, wer haftet für einen Schaden? Erst wenn die Frage der Haftung geklärt ist, kommen Versicherungen ins Spiel. Ist der Verursacher überhaupt versichert? Wenn ja, wird dann ermittelt, in welcher Höhe der Schaden gedeckt ist. Ist er nicht versichert, muss der Verursacher die Kosten in der Regel aus eigener Tasche bezahlen.

Fortsetzung Seite 1

oder Spülmaschinen müssen bestimmte Sorgfalts- und Obhutspflichten beachtet werden. Das heißt ganz konkret, man darf diese Geräte nicht unbeaufsichtigt laufen lassen. Bei einem Defekt muss der Wasserzulauf sofort gesperrt werden. Nach Ende des Waschvorgangs soll der Zulaufhahn immer geschlossen werden. Mieter, die diese Pflichten verletzen, sind grundsätzlich in der Haftung und müssen den Schaden an einen Dritten ersetzen. Liegt eine Sorgfaltspflicht-Verletzung des Mieters vor, ist die Frage der Schuld zwar geklärt. Doch dann folgt der nächste Schritt. Besteht eine Versicherung, die für den Schaden eintritt? Wir haben aufgelistet, welche Versicherungen in so einem Fall überhaupt in Frage kommen.

Hausratversicherung

Als Faustregel gilt: Versichert sind Gegenstände, die einem selbst gehören. Abgedeckt werden Schäden, die zum Beispiel durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Einbruchdiebstahl, Leitungswasser, Sturm oder Hagel entstehen. Grundsätzlich kann auch die Mitversicherung von Elementarschäden (Erdbeben, Überschwemmung, Erdsenkung, Erdbeben, Schneedruck, Lawinen, Vulkanausbruch) beantragt werden. Vom Mieter auf eigene Kosten installierte Gebäudeeinbauten sind dem Hausratversicherer ausdrücklich zu melden.

„Im oben geschilderten Fall ist die Hausratversicherung der falsche Ansprechpartner. Allenfalls könnte in diesem Fall die Hausratversicherung des Bewohners der unten liegenden Wohnung zuständig sein, sofern auch dessen Hausrat beschädigt worden ist.“

Gebäudehaftpflichtversicherung

Sie deckt Schäden ab, die durch den Vermieter oder die Wohnungseigentümergeinschaft am Eigentum Dritter schuldhaft entstehen. Wurde die Verkehrssicherungspflicht durch den Grundstückseigentümer verletzt, tritt sie ebenfalls ein. Klassische Fälle sind Dachziegel oder Mauerteile, die wegen fehlerhafter Montage herabfallen und Passanten oder parkende Autos beschädigen. Es besteht jedoch keine Haftung des Grundstückseigentümers für Schäden durch höhere

Gewalt. Also, wenn Sturm und Hagel die Mauerteile gelöst haben oder gesunde Bäume umstürzen, muss er nicht zahlen. Verletzte Passanten müssen sich in diesen



Brandschäden entstehen häufig durch defekte Geräte oder Unachtsamkeit – siehe unsere Tipps.

Fällen auf eigene Kosten behandeln lassen und die Autobesitzer müssen ihre Kaskoversicherung in Anspruch nehmen. Haben sie keine abgeschlossen, müssen sie den Schaden komplett selbst begleichen. „Im Fall des oben geschilderten Wasserschadens ist die Gebäudehaftpflichtversicherung des Vermieters nicht zuständig. Denn den Vermieter trifft dafür keine Schuld.“

Gebäudeversicherung

Sie deckt Schäden an Gebäuden, Gebäudebestandteilen und Gebäudezubehör ab. Ähnlich wie die Hausratversicherung umfasst die Gebäudeversicherung Schäden durch Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser, Sturm oder Hagel. Auch hier kann die Mitversicherung von Elementarschäden beantragt werden.

„So gesehen wäre eine Gebäudeversicherung für den oben geschilderten Wasserschaden grundsätzlich zuständig. Es gibt aber ein Problem: Der Versicherungsneh-

info

Tauben füttern verboten

Die Verordnung der Stadt Rosenheim gilt seit dem Jahr 1996. Verstöße werden mit Geldstrafen geahndet. Dennoch hält es einige Tierfreunde nicht vom Füttern ab. Alleine der wirtschaftliche Schaden, der durch den Kot der Tiere entsteht, ist groß. Außerdem geht von den Hinterlassenschaften der Vögel ein gesundheitliches Risiko durch Krankheitskeime aus. Zudem sind die Nistplätze meist mit vielen unangenehmen Insekten wie Flöhen, Taubenzecken oder Bettwanzen bevölkert. Diese können aus den Brutplätzen in benachbarte Wohnungen auswandern und dort Mensch und Haustier befallen.

Auf 2000 Tiere wird die Population in Rosenheim geschätzt. Jedes dieser Tiere verursacht im Jahr zwölf Kilo Kot. In der Stadt Rosenheim hat man sich schon einiges einfallen lassen, um die Zahl der Tauben zu regulieren. Netze wurden gespannt und Fenstersimse mit Metallstacheln bewehrt, um die Tiere am Landen und Nisten zu hindern.



Bitte Tauben nicht füttern!

mer ist nicht der Mieter, sondern der Vermieter.“

Sofern die Prämien der Gebäudeversicherung offen oder verdeckt auf die Miete umgelegt werden (zum Beispiel bei den Betriebskosten), greift folgende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs: Haftung bei Fahrlässigkeit – Die Gebäudeversicherung ist ersatzpflichtig und darf Mieter nicht in Regress nehmen, wenn der Schaden auf leichter Fahrlässigkeit beruht. Die Abgrenzung zwischen leichter und grober Fahrlässigkeit wird im Einzelfall geklärt. Die Beweislast dafür, dass der Mieter grob fahrlässig gehandelt hat, trägt der Versicherer.

Im Ergebnis führt diese Rechtsprechung dazu, dass die Gebäudeversicherung einen Teil der von Mietern verursachten Schäden an Wohngebäuden ersetzen muss. Das gilt auch dann, wenn der Mieter eine private Haftpflichtversicherung hat.

Private Haftpflichtversicherung des Mieters

Sie sichert Alltagsrisiken ab, die jeden treffen können. Wer anderen Schaden zufügt, muss dafür grundsätzlich haften – mit seinem gesamten Einkommen und Vermögen, ein Leben lang. Ein Beispiel:

Sie sind bei Freunden zu Besuch und verschütten Rotwein auf deren teuren Teppich. Dramatisch wird es, wenn Menschen durch Sie zu Schaden kommen, zum Beispiel bei einem Skiunfall. Dann wird es richtig teuer. Die Kosten können schnell die Existenz bedrohen. Davor schützt die Haftpflichtversicherung.

„Im Fall des Wasserschadens bedeutet das, die Versicherung würde greifen, wenn die Waschmaschine unzureichend beaufsichtigt wurde und dadurch in einer Nachbarwohnung ein Schaden entstanden ist. Verursacht der Mieter den Schaden also grob fahrlässig und der Vermieter hat keine Gebäudeversicherung abgeschlossen, muss die private Haftpflichtversicherung den Schaden allein ausgleichen.“

Der Rat des Fachmanns: Beim Vertragsabschluss unbedingt darauf achten, dass die gemietete Wohnung über die sogenannte „Mietsachschadenklausel“ in der privaten Haftpflicht mitversichert ist.

„Bei unserem Fallbeispiel mit dem Wasserschaden hat die Gebäudeversicherung einen anteiligen Ausgleichsanspruch, der direkt zwischen den Versicherungen abgewickelt wird.“



Tipps zum Vermeiden von Schäden

Ist der Schaden erst einmal da, ist das immer mit Ärger und Kosten verbunden. Hier einige nützliche Tipps, um Schäden zu vermeiden.

- Bei Reisen oder längerer Abwesenheit in der Wohnung immer die Stecker von Fernseher, Radio und sonstigen Elektrogeräten ziehen. Gut sind auch Überspannungsstecker für besonders hochwertige Geräte.
- Offenes Feuer, z. B. Kerzen, nie unbeaufsichtigt lassen.
- Klingelt das Telefon beim Kochen oder Bügeln, zuerst die Elektrogeräte abschalten, bevor man zum Hörer greift.
- Wasser-Haupthahn vor Reisen grundsätzlich abdrehen.
- Die Wasserabsperrventile unter der Spüle und im Bad beweglich halten, damit sie nicht verkalken oder sich festfressen.

- Immer in der Nähe bleiben, wenn Waschmaschine oder Geschirrspüler laufen. Geräte nie unbeobachtet lassen.
- Wasserzufuhr an Geschirrspüler und Waschmaschine mit Aquastopp versehen. Bei neueren Geräten ist dies serienmäßig eingebaut. Ältere Maschinen können ab ca. 20 Euro nachgerüstet werden.
- Im Keller grundsätzlich nichts auf dem Boden, sondern rund 12 Zentimeter über dem Boden in Regalen lagern. Wertvolle Gegenstände sollten, wenn überhaupt, im Keller gut gesichert und möglichst hoch lagern.
- Bei Hagel die Rollläden oben lassen. Sie sind in der Regel anfälliger als Fenster.
- Bei herannahendem Sturm Türen und Fenster schließen. Auto, wenn möglich, in die Garage fahren. Mit Sturmbeginn in der Wohnung bleiben.



info



Bürgerstiftung
Rosenheim

Die Bürgerstiftung Rosenheim ist eine von 239 zertifizierten Bürgerstiftungen in Deutschland. Sie wurde 2012 von 69 Stiftern gegründet. Sie brachten gemeinsam ein Gründungskapital von 56.000 Euro ein. In der Bürgerstiftung Rosenheim engagieren sich Einzelpersonen, Vereine, Verbände, Organisationen, Unternehmen und Aktionsbündnisse. Die Bürgerstiftung hat es sich zum Ziel gesetzt, allen Bevölkerungsgruppen in der Stadt die gesellschaftliche Teilhabe zu ermöglichen.

Weitere Informationen: www.buergerstiftung-rosenheim.de

Impressum

Herausgeber

GRWS-Wohnungsbau- und Sanierungsgesellschaft der Stadt Rosenheim mbH
www.grws-rosenheim.de



Inhalt und Fotos:

Cornelia Haberkamm

Postfach 1185
83013 Rosenheim
Weinstraße 10
83022 Rosenheim
Tel.: (0 80 31) 365-21 80
Fax: (0 80 31) 365-20 59

Redaktion und Umsetzung

Dieterle + Partner
www.dieterle-partner.de

„Mit blauem Auge davongekommen“ Hochwasser-Schäden bei GRWS-Wohnungen gering

Der Gesamtschaden nach dem Hochwasser liegt in der Stadt Rosenheim bei rund 150 Millionen Euro. Diese Summe meldete kürzlich die Stadtverwaltung der Regierung von Oberbayern. Die Wohnanlagen der GRWS kamen glimpflich davon, wie ein Gespräch mit Norbert Florian, bei der GRWS zuständig für den Gebäudeunterhalt, bestätigt.

Herr Florian, in manchen Stadtteilen Rosenheims hieß es bei der Hochwasser-Katastrophe fast komplett „Land unter“. Wie schlimm hat es die Wohnanlagen und Mieter der GRWS getroffen?

Norbert Florian: Da sind wir, also die GRWS und unsere Mieter zum Glück mit einem blauen Auge davongekommen.

Welche Schäden gab es zu vermelden?

Norbert Florian: Der starke Grundwasseranstieg durch die heftigen Niederschläge hat in einigen Fällen dazu geführt, dass es durch Rückstau zu Wassereintritten in die Keller gekommen ist.

Trotzdem blieb der Schaden überschaubar?

Norbert Florian: Das enorme Engagement unserer Hausmeister konnte Schlimmeres verhindern. Ihnen gebührt an dieser Stelle großer Dank. Sie haben am Wochenende so manche Zusatzschicht und Zusatzstunde mit ihren Pumpen geleistet.

Wie haben die Mieter in dieser Ausnahme-Situation reagiert?

Norbert Florian: Zum ganz großen Teil besonnen und engagiert. Viele Mieter standen den Hausmeistern mit Rat und Tat zur Seite. Einige Mieter haben das Engagement lieber aus der Distanz „beobachtet“. Doch das war zum Glück die Ausnahme.

Welche Schäden entstanden?

Norbert Florian: Hauptsächlich wurden im Keller gelagerte Gegenstände in Mitleidenschaft gezogen. Das ist aber nicht Sache der Hausverwaltung. Diese Schäden

werden bei den Mietern nur abgedeckt, wenn sie eine Hausratversicherung abgeschlossen haben.

Schäden an den Gebäuden gab es nicht?

Norbert Florian: Zum Glück blieben wir davon verschont.

Nach dem Hochwasser wurden viele Stimmen laut, die einen noch besseren und vor allem schnell realisierbaren Hochwasserschutz für die Zukunft forderten. Was unternimmt die GRWS in Sachen „Hochwasserschutz“?

Norbert Florian: Für GRWS-Gebäude, die nach der neuen Wasserschutzverordnung gebaut werden, müssen Hochwasserschutzbarrieren nach HK 100 vorgehalten werden.

Was bedeutet das für den Ernstfall konkret?

Norbert Florian: Wird für die Mangfall die Meldestufe 3 ausgelöst, werden für diesen Ernstfall vorbereitete wasserfeste Paneele von einem Notdienst angebracht. Die Bewohner müssen damit rechnen, dass sie evakuiert werden, da die Häuser im Erdgeschoss nicht mehr betreten oder verlassen werden können.

GRWS-
Hausmeister
packten beim
Hochwasser
kräftig an



Unsere Sprechzeiten

Di. 9.00 – 12.00 Uhr
Do. 9.00 – 12.00 Uhr und
14.00 – 17.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Ihre GRWS-Ansprechpartner

GRWS-Zentrale ☎ 365-2180
info@grws-rosenheim.de

Anamari Nickerl ☎ 365-2177
a.nickerl@grws-rosenheim.de

Darina Ivanova ☎ 365-2182
d.ivanova@grws-rosenheim.de

Horst Lanzl ☎ 365-2195
h.lanzl@grws-rosenheim.de

Wolfram Loeken ☎ 365-2183
w.loeken@grws-rosenheim.de

Eva Weinmayr ☎ 365-21 84
e.weinmayr@grws-rosenheim.de

Hausmeister-Notruf: ☎
365-2181

GRWS-Öffnungszeiten:

Mo. – Fr. von 9.00 – 12.00 Uhr
Do. von 14.00 – 17.00 Uhr