

# Wenn es (durch-, rein-) sickert, regnet oder fließt:

## Nässeschaden ist für die Versicherung nicht gleich Nässeschaden

### A) Die Folgen welcher Ursachen können versichert sein?

- In Folge von Rohrbruch oder Verstopfung  
Das ist der „Klassiker“. In der Regel wird die Hausrat- und/ oder Gebäudeversicherung hier eintreten. Und zwar unabhängig von Schuldfragen\*, erstmal weil es passiert ist.
  - Das jedenfalls dann, wenn es sich bei dem ursächlichen Rohr um eine Leitung der Wasserversorgung oder Entwässerung innerhalb des Hauses handelt.
  - Schwieriger wird es schon, wenn es sich um ein Regenabflussrohr handelt. Dann ist, wenn überhaupt, oft nur der Schaden versichert, der von innenliegenden Regenrohren ausgeht.
- In Folge von Überschwemmung und/oder Rückstau  
Hier wird als Versicherungsform die Mitversicherung der „Erweiterten Elementarschäden“ benötigt. Die Versicherungsform kann wohl nicht einzeln abgeschlossen werden, sondern nur als Zusatzdeckung zur Hausrat- und/oder Gebäudeversicherung. Bei machen Versicherungen ist Rückstau nur gegen Aufpreis mitversichert. Auch hier ist die Schuldfrage\* nicht entscheidend, passiert ist passiert.
  - Überschwemmung ist die Überflutung von Grund und Boden durch Ausuferung von Gewässern oder durch Witterungsniederschläge
  - Rückstau liegt vor, wenn Wasser durch Ausuferung von Gewässern oder durch Witterungsniederschläge bestimmungswidrig aus den gebäudeeigenen Ableitungsrohren oder damit verbundenen Einrichtungen in das Gebäude eindringt.
- In Folge weiterer Wasserschäden nach Regen  
Vereinzelt verfügen Gebäudeversicherungen über Klauseln, die einen Nässeschaden auch nach „einfachem“ Regen in begrenztem Umfang erstatten, sofern Farbe, Tapete oder Bodenbelag vom Schaden betroffen sind.
  - Selbst hierbei gibt es noch Unterschiede im Deckungsumfang. Es kann sein, dass die Folgen jedweden Eindringens von Regen mitversichert ist. Es kann aber auch sein, dass nur Schäden versichert sind, bei denen der Regen durch vom Mieter nicht ordnungsgemäß geschlossene Fenster oder Türen eingedrungen ist. Die Bedingungstexte sollten hierzu also genau geprüft werden.
  - Es gibt aber auch Spezialerweiterungen (etwa „Klimakasko“), bei denen auch Trocknungskosten im begrenzten Umfang nach dem Eindringen von Regen erstattet werden.

### B) Welche Sachen sind versichert?

- Gebäudeversicherung  
Sofern die Ursache (siehe A)) versichert ist, besteht Versicherungsschutz für das versicherte Gebäude und sein Zubehör. Der Versicherungsschutz besteht in dem Ersatz der notwendigen Kosten für die Wiederherstellung / Reparatur des Gebäudes und seiner Bestandteile. Dazu gehören auch Trocknungsmaßnahmen (nicht immer bei „einfachem“ Regenwasserschaden) und Renovierungsmaßnahmen. Vorausgesetzt es besteht keine Unterversicherung, werden die Kosten entsprechend dem Neuwert ersetzt. Ob im Einzelfall durch den Versicherungsvertrag Summenbegrenzungen vorgesehen sind, muss individuell geprüft werden.

Muss für die Renovierung Hausrat des Mieters bewegt und gesichert werden, wird die

Gebäudeversicherung über die Klausel „Bewegungs- und Schutzkosten“ für die Kosten eintreten. Das jedenfalls dann, wenn der Hausrat nicht aufgrund des Schadens zerstört ist

- Hausratversicherung  
Sofern die Ursache (siehe A)) versichert ist, besteht Versicherungsschutz für den Hausrat. Dazu gehören alle Dinge, „die beim Umzug mitgenommen werden“. Der Versicherungsschutz besteht in dem Ersatz der notwendigen Kosten für die Wiederherstellung / Reparatur / Ersatzbeschaffung der vom Schaden betroffenen Gegenstände. Vorausgesetzt es besteht keine Unterversicherung, werden die Kosten entsprechend dem Neuwert ersetzt, soweit im Einzelfall durch den Versicherungsvertrag keine Begrenzung bestimmt ist.
- Gebäude- und Hausratversicherung  
Bei „klassischen Leitungswasserschäden“, also Nässe nach Rohrbruch oder Verstopfung, haben Wohnungsmieter mit bestehender Hausratversicherung und Vermieter mit Gebäudeversicherung jeweils einen eigenen Anspruch an ihre jeweiligen Versicherungen auf Übernahme der reinen Renovierungskosten. In der Regel teilen sich die Versicherungen dann die Kosten. Der Vermieter und der Mieter haben aufgrund vertraglicher Nebenpflicht wohl jeder einen Anspruch auf Bekanntgabe der jeweils anderen Versicherung.

Häufig weigern sich Mieter aber ihre Versicherungsdaten bekannt zu geben, weil sie ja „keine Schuld“ am Zustandekommen des Schadens hätten. Dabei hätten die Mieter die Art und Weise der Renovierung viel besser in eigener Hand, wenn sie ihre Versicherung selbst in Anspruch nehmen und die Gebäudeversicherung sich dann (ohne dass sich der Mieter darum kümmern muss) auf internem Abrechnungsweg mit der Hausratversicherung einigt.

### **C) Die Schuldfrage**

- Sachversicherung  
Die Schuldfrage\* ist für den Versicherungsnehmer einer Hausrat- und/oder Gebäudeversicherung von untergeordneter Bedeutung. Der Versicherungsnehmer hat einen Anspruch an seine Versicherung(en), sofern seine versicherte(n) Sache(n) durch eine versicherte Ursache zu Schaden kommt. In der Regel handelt es sich dabei um einen Neuwertanspruch.

Gäbe es auch einen „der Schuld hat“, könnte man natürlich auch von demjenigen Ersatz des Schadens verlangen und müsste nicht die Hausrat- und/oder Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen. Nach deutschem Recht besteht solch ein Anspruch aber nur zum Zeitwert. Wer also den Schaden möglichst vollständig ersetzt bekommen will, rechnet lieber mit seiner eigenen Versicherung ab.

Man spart sich zudem den möglichen Rechtsstreit mit Nachbarn oder Ver-/Mieter.

- Haftpflichtversicherung  
Wenn Sie als Mieter eine Privathaftpflichtversicherung unterhalten und/oder als Vermieter eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, können Sie Forderungen privatrechtlicher Natur gelassen entgegen sehen.

Sofern Sie einen Schaden nicht vorsätzlich herbeiführen, können Sie Ansprüche durch Ihre Haftpflichtversicherung prüfen lassen. Besteht der Anspruch juristisch zu Recht, wird die Versicherung die berechtigten Kosten übernehmen. Besteht der Anspruch juristisch nicht zu Recht, wird die Versicherung Sie in Schutz nehmen und den Anspruch abwehren; notfalls durch Klage.

Sie erhalten hier also eine Art defensiven Rechtsschutz durch die Haftpflichtversicherung und werden entsprechend frei gehalten.

Praktisch bedeutet das für den Vermieter, dass Ansprüche von Mietern (die durch Rohrbruch, Verstopfung, Überflutung, Rückstau, Regen oder sonstige Ursache zu Schaden gekommen sind und Ersatz vom Vermieter verlangen) der Einfachheit halber an die Haftpflichtversicherung weitergegeben werden sollten. Der Streit mit dem Mieter lohnt nicht, es ist Aufgabe der Haftpflichtversicherung den Anspruch zu prüfen und je nach Rechtslage zu befriedigen oder abzuwehren.

### **Abschließend**

\*die besondere Problematik von grober Fahrlässigkeit bleibt in den Ausführungen unberücksichtigt. Hierzu gibt es erhebliche Deckungsunterschiede der einzelnen Versicherungsanbieter und selbst dort noch unter den einzelnen Tarifen.

Eine 100%ige Kostenerstattung bei Sachversicherungen setzt voraus, dass keine Unterversicherung besteht oder durch die Versicherung auf die Anrechnung von Unterversicherung verzichtet wurde.

Es gelten immer die einschlägigen Bedingungswerke der einzelnen Versicherungsanbieter, die durchaus voneinander abweichen können. Zum besseren Verständnis sind einige Passagen gekürzt wiedergegeben.

### **Versicherungsbörse für Haus- und Grundbesitzer in Vereinen**

c/o VVH Hoffmann Assekuranz  
und Schadenmanagement GmbH  
An der Wildbahn 19 b  
16761 Hennigsdorf

Tätig als Immobiliendarlehensvermittler mit Erlaubnis nach § 34i  
Registrierungsnummer: D-W-183-TIP9-88

Tätig als Versicherungsmakler mit Erlaubnispflicht nach § 34d  
Registrierungsnummer: D-FWLV-8RWP3-53

Die Eintragungen prüfen Sie ggf. über [www.vermittlerregister.info](http://www.vermittlerregister.info)