

Wasserschaden – was ist zu tun, was muss beachtet werden?

Wenn ein Wasserschaden auftritt, gilt es zunächst Ruhe zu bewahren und schnell zu handeln. Als erstes sollten Sie die Wasserzufuhr stoppen, also die Absperrhähne beziehungsweise den Hauptwasserhahn zudreihen. Kommt das Wasser von oben, informieren Sie die Nachbarn beziehungsweise den Hausmeister oder Verwalter, der die entsprechende Wohnung im Notfall betreten darf. Ebenso wichtig: den Strom abstellen. Am schnellsten geht das, indem man die Sicherung herausnimmt. Da Wasser [Strom](#) leitet, kann diese Maßnahme Leben retten.

Im zweiten Schritt muss das Wasser beseitigt werden: Eimer, trockene Tücher oder Nasssauger helfen dabei. Handelt es sich um sehr viel Wasser, etwa um einen vollgelaufenen Keller, informieren Sie die Feuerwehr. Mit speziellen Pumpen lässt sich das Wasser effektiv absaugen.

„Den Boden muss man sofort trocknen, damit nicht noch mehr Wasser nach unten laufen und einen größeren Schaden anrichten kann“, erklärt Kathrin Jarosch vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft. „Als Geschädigter sollte man alles tun, um den Schaden gering zu halten.“ Klar: Die Maßnahmen müssen im Rahmen der Möglichkeiten der entsprechenden Person sein. Eine gebrechliche Seniorin kann nicht eimerweise Wasser schöpfen – aber entsprechende Hilfe von Notdiensten einholen.

Wenn irgend möglich, sollte [gefährdeter Hausrat](#) aus dem Gefahrenraum gebracht werden. Styroporplatten und Kunststoff eignen sich als Unterlagen für schwere Stücke. Sorgen Sie zudem für offene Fenster und Durchzug, um die Luftfeuchtigkeit hinaus zu leiten.

Wichtig für die Versicherung: Dokumentiere Sie den Schaden

Der entstandene Schaden muss – quasi als Beweisaufnahme – für Versicherungen und zur eigenen Sicherheit dokumentiert werden. Dafür sollten Betroffene von der Schadensstelle und von allen beschädigten Gegenständen Fotos von allen Seiten machen. Es wäre ein Fehler, unbrauchbar gewordene oder durchfeuchtete Dinge einfach wegzuschmeißen, betont Jarosch. „Es ist notwendig, mit der Versicherung darüber zu sprechen, welche Gegenstände für eine Begutachtung aufgehoben werden müssen“, so Jarosch. Allerdings sollten feuchte Möbel wegen der [Schimmelgefahr](#) auch nicht in der Wohnung bleiben. Wichtig ist nachzuweisen, dass die entsprechenden Gegenstände durchweicht sind. Bei Wasserschäden gelingt dies aber recht leicht“, sagt Jarosch.

Informieren Sie den Vermieter

Wenn die Wohnung unter Wasser steht oder stand, muss der Mieter schnell handeln und den Vermieter möglichst kurzfristig informieren. Es gibt keine festen Regelungen zu den Fristen, allerdings gilt die Faustregel: Je größer der Schaden, umso kürzer ist die Frist. Der Vermieter sollte bei einem Wasserschaden immer informiert werden, unabhängig davon, wer den Schaden verursacht hat. Grund: Treten Folgeschäden auf – etwa [Schimmel](#) – kann der Mieter haftbar gemacht werden; selbst dann, wenn er den Wasseraustritt nicht zu verantworten hat.

[Als Vermieter](#) sollte man sich umgekehrt nicht allzu viel Zeit für die Regelung der Angelegenheit lassen. Zum einen drohen weitere Gebäudeschäden, da durchnässte Wände durch Schimmelbildung die Gesundheit der Bewohner schädigen könnte. Diese wären dann, sofern sie den Schaden nicht selbst zu verantworten haben, zu [Mietminderungen](#) und vorzeitigem Auszug berechtigt. Ist die Wohnung etwa nach einem Rohrbruch nicht bewohnbar, kann der Mieter auf Kosten des Vermieters beziehungsweise seiner Versicherung ins Hotel ziehen, bis die Wohnung wieder in ordnungsgemäßem Zustand ist.

TIP: Sprechen Sie zuerst mit Ihrer Versicherung, welche Schäden beseitigt werden müssen. Versicherer arbeiten oft mit Handwerksbetrieben zusammen und können so schnell die notwendigen Reparaturen vermitteln.

Die Versicherung sollte unverzüglich, also innerhalb von 24 Stunden oder zumindest weniger Tage, informiert werden.

Mieter oder Vermieter: Wer muss zahlen?

Wasserschäden gehören zu den häufigsten Versicherungsfällen in Deutschland. Die Fälle sind aufgrund der unterschiedlichen Variablen vielseitig, daher lässt sich die Frage, wer zahlt was, nicht immer eindeutig beantworten. Sie ist abhängig davon, wie der Schaden entstanden ist und wer den Schaden zu verantworten hat. Und davon, wer und was geschädigt wurde und wie die Besitzverhältnisse sind.

Es gilt die Grundregel: „Bezahlen muss, wer den Schaden verursacht hat“.

Unaufmerksame Mieter müssen selbst zahlen

Ein Mieter lässt seine Badewanne überlaufen. Oder er verletzt seine Aufsichtspflicht und die Waschmaschine läuft in seiner Abwesenheit aus. In diesem Fall muss er für die Schäden am Gebäude und in den betroffenen Nachbarwohnungen aufkommen. Der Mieter sollte unbedingt seine [Haftpflichtversicherung](#) hinzuziehen. Diese ersetzt allerdings nur Fremdschäden. Die eigenen Möbel sind im besten Fall von der [Hausratversicherung](#) gedeckt.

Wer zahlt bei Rohrbruch?

Ein Rohr platzt, Wohnungen werden unter Wasser gesetzt. Hier gibt es keinen eindeutigen Verursacher. So kann der Rohrbruch sowohl durch äußere Umstände als auch durch Nachlässigkeit des Vermieters entstehen. Der [Eigentümer des Gebäudes](#) ist aber verpflichtet, für die Instandsetzung des Schadens und die Bewohnbarkeit des Hauses zu sorgen. Schadensersatz erhält er von der [Gebäudeversicherung](#). Wird sein eigener Hausrat in Mitleidenschaft gezogen, zahlt die Hausratversicherung.

Handelt es sich um ein Haus mit Eigentumswohnungen, die verschiedenen Eigentümern gehören, muss der Eigentümer, von dessen Wohnung die Schadensursache ausgegangen ist, auch den Schaden an den Nachbarwohnungen ausgleichen. Das gilt unabhängig von der Schuldfrage. In besonderen Fällen kann auch der Mieter der Wohnung für den Schadenausgleich herangezogen werden.

Für Beeinträchtigungen am Hausrat eines Mieters ist der Vermieter allerdings nicht zuständig. Der Mieter meldet den Fall seiner [Hausratversicherung](#). Diese prüft, wen sie für den Schaden in Regress nehmen kann. Hat der Mieter keine Versicherung und ist davon überzeugt, dass der Vermieter den Schaden hätte vermeiden können oder ein anderer Mieter ihn zu verantworten hat, kann er versuchen, Schadensersatz zu verlangen. In der Regel wird die [Haftpflichtversicherung](#) der betroffenen Person einspringen, sofern die Schuld tatsächlich feststellbar ist.

Der Vermieter ist im Übrigen in jedem Fall dazu verpflichtet, das beschädigte Gebäude instand zu setzen, unabhängig davon, wer die Schuld trägt oder ob er vom schuldhaften Mieter Ersatz erhält.

Wetterbedingte Wasserschäden

Die Gebäudeversicherung deckt in den meisten Fällen nur den Austritt von Leitungswasser. Aufsteigendes Grundwasser, ein undichtes Dach und Schäden durch eindringenden Regen sind in der Regel nicht versichert. Glück hat, wer eine Elementarschadenversicherung abgeschlossen hat.

Welche Versicherung zahlt?

Für Wasserschäden kommen zumeist die Hausrat-, die Haftpflicht- und die Gebäudehaftpflichtversicherung für Immobilieneigentümer in Frage. Grundsätzlich gilt: Jede Versicherungspolice hat andere Konditionen, nicht jeder Schadensfall ist auch gedeckt. Prüfen Sie daher die Police und lassen Sie sich beraten. Insbesondere Hausbesitzer sollten auf einen umfassenden Versicherungsschutz Wert legen. Wer allerdings in Überschwemmungsgebieten wohnt, hat es schwer, einen Schutz gegen das entsprechende Risiko zu finden.

Bei wem liegt die Beweislast?

Grundsätzlich muss zwar derjenige, der Ansprüche hat, also Schadensersatz fordert, die Beweislast tragen. Im Mietrecht ist es jedoch genau umgekehrt: Hier muss der Mieter nachweisen, dass ihn keine Schuld trifft. Das gilt, so lange keine dritten Personen wie vom Vermieter beauftragte Handwerker den Schaden verursacht haben könnten. In diesem Fall liegt die Beweislast wieder beim Vermieter.