

Wasserschaden durch Haushaltsgeräte dafür haftet Ihr Mieter

Das ist ein Horrorszenario für jeden Vermieter einer Eigentumswohnung: Eine defekte Spül- oder Waschmaschine Ihres Mieters verursacht einen Wasserschaden. Aber damit ist es noch nicht genug, denn oft bahnt sich in solchen Fällen ein Streit darüber an, wer denn jetzt für den Schaden haften muss, Sie als Wohnungseigentümer oder Ihr Mieter. Die gute Nachricht ist: In den meisten Fällen haftet tatsächlich Ihr Mieter. Erfahren Sie hier, wann das der Fall ist.

Begeht Ihr Mieter im Rahmen des Mietverhältnisses eine schuldhaftige Pflichtverletzung, macht er sich schadenersatzpflichtig. Daher ist es für Sie wichtig zu wissen, welche Pflichten Ihren Mieter im Zusammenhang mit dem Betreiben von Haushaltsgeräten treffen.

Mieter darf Waschmaschine in der Wohnung betreiben.

Vielfach versuchen Vermieter durch Waschmaschinen verursachte Wasserschäden von vornherein zu vermeiden, indem sie den Betrieb solcher Geräte in der Wohnung mietvertraglich verbieten. Eine solche Klausel im Mietvertrag stellt aber eine unangemessene Benachteiligung Ihres Mieters dar und ist daher nichtig (AG Eschweiler, Urteil v. 05.04.13, Az. 26 C 268/12). Ihr Mieter darf eine gegen Auslaufen gesicherte Waschmaschine in der Wohnung betreiben.

Das können Sie ihm nur aus triftigem Grund verbieten.

Fehlerhafter Anschluss durch Handwerker – Ihr Mieter haftet

Schon beim Anschluss einer Wasch- oder Spülmaschine können Fehler auftreten, für die Ihr Mieter haften muss. Von dieser Haftung ist er auch nicht befreit, wenn er den Anschluss durch ein Fachunternehmen durchführen lässt und der Fehler dem jeweiligen Monteur passiert. Wenn sich Ihr Mieter nämlich zur Erfüllung seiner Sorgfaltspflichten eines Dritten bedient, haftet er für dessen Fehler wie für eigene. Daher können Sie von Ihrem Mieter Schadenersatz verlangen, wenn der Schlauch der Waschmaschine sich während des Waschgangs infolge eines nicht ordnungsgemäßen Anschlusses löst. Ihr Mieter kann seinerseits den Handwerker, der für den fehlerhaften Anschluss verantwortlich ist, in Regress nehmen.

Mieter muss Betrieb überwachen

Ihr Mieter ist verpflichtet, Wasch- und Spülmaschine während des Betriebs zu kontrollieren. Daher handelt er pflichtwidrig, wenn er laufende Geräte nicht in kürzeren Abständen auf auslaufendes Wasser hin kontrolliert (AG Hamburg-St. Georg, Urteil v. 21.04.17, Az. 920C 139/15). Sofern Ihr Mieter die Waschmaschine erst vor dem Schlafengehen ein- und erst am folgenden Morgen wieder ausschaltet, handelt er sogar grob fahrlässig und haftet Ihnen gegenüber für den entstandenen Schaden (AG Weilburg, Urteil v. 06.11.01, Az. 5 C 432/01). Das Gleiche gilt, wenn er die Wohnung nach dem Einschalten der Wasch- oder Spülmaschine für länger als 2 Stunden verlässt und niemand den ordnungsgemäßen Betrieb der Geräte überwacht (OLG Karlsruhe, Urteil v. 04.12.86, Az. 12 U 173/86).

Versicherung greift bei Fahrlässigkeit

Für durch Wasch- und Spülmaschinen verursachte Wasserschäden tritt oft Ihre Gebäudeversicherung ein. Kontrollieren Sie daher im Schadenfall Ihren Versicherungsvertrag. Übernimmt die Gebäudeversicherung nämlich die Kosten für die Schadenbeseitigung, können Sie Ihren Mieter nicht in Anspruch nehmen. Das gilt zumindest dann, wenn Ihr Mieter den Schaden nur leicht fahrlässig verursacht hat (BGH, Urteil v. 19.11.14, Az. VIII ZR 191/13) und die Versicherungskosten über seine Betriebskosten mitträgt. Bei grob fahrlässiger Schadenverursachung tritt Ihre Versicherung dagegen nicht ein, sodass Sie Ihren Schaden dann gegenüber Ihrem Mieter geltend machen müssen.

TIPP Melden Sie jeden Schaden unverzüglich Ihrer Versicherung

Da die Einordnung einer Schadenverursachung als grob oder leicht fahrlässig aber oft schwierig ist, melden Sie am besten jeden Schadenfall unverzüglich Ihrer Versicherung.

So erhalten Sie sich den Versicherungsschutz für den Fall, dass sich ein Schaden, dessen Verursachung Sie zunächst als grob fahrlässig eingeschätzt haben, später doch als nur leicht fahrlässig verursacht herausstellt.

Fazit: Für Wasserschäden, die durch eine Wasch- oder Spülmaschine verursacht werden, haftet Ihr Mieter. Bei leicht fahrlässig verursachten Schäden greift aber Ihre Gebäudeversicherung, sodass Sie ihr einen Schadensfall im Zweifel melden sollten.