

HOCHWASSERSCHÄDEN **Was zahlt der Vermieter?**



Gott sei Dank sind wir bis jetzt von Hochwasserschäden verschont geblieben. Wer aber müsste zahlen, wenn es an der Wohnung nach einem Unwetter Schäden gibt: Mieter oder Vermieter?

JÜRGEN SIEGMUND (57), MÜNCHEN

Das Team des Bürgeranwalts gab diese Frage an Rechtsanwalt Rudolf Stürzer weiter. Der Vorsitzende von Haus und Grund München weist darauf hin, dass man bei selbst genutzten Immobilien nur mit Leistungen der Versicherung rechnen könne, wenn eine Police abgeschlossen wurde, die Elementarschäden abdeckt. „Bei vermieteten Häusern oder Wohnungen ist der Vermieter zur Instandhaltung der Mietsache verpflichtet, unabhängig von einem eigenen Verschulden.“ Das heißt, er ist zur Trockenlegung der Mieträume, zum Auspumpen des Kellers sowie zur Erneuerung von Teppichböden oder der Einbauküche verpflichtet. „Für die Beseitigung von Schäden am Eigentum und den Einrichtungen des Mieters ist der Vermieter dagegen nicht verpflichtet“, so Rudolf Stürzer weiter. Bei einer nicht vorhersehbaren Hochwasserkatastrophe liege kein Verschulden des Vermieters vor. „Demzufolge kann der Mieter bei Unbewohnbarkeit der Mieträume vom Vermieter keine Ersatzwohnung verlangen. Allerdings kann der Mieter die Miete mindern, da dieser Anspruch des Mieters unabhängig von einem Verschulden des Vermieters ist.“ Der Umfang der Minderung hänge von der konkreten Beeinträchtigung der Mietwohnung ab und könne bei Unbewohnbarkeit bis zu 100 Prozent betragen, wenn beispielsweise die Wohnung unter Wasser stehe, so Rudolf Stürzer. Ein Mieter kann fristlos kündigen, wenn durch gravierende Hochwasserschäden wie Schlamm und Fäkalien eine Gesundheitsgefährdung besteht.

Foto: dpa/Guido Kirchner