



03|22

LEXWARE

Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im März 2022

Sammeln Sie fleißig Grundsteuer-Daten für den Staat!



Liebe Vermieterin,
lieber Vermieter,
die neue **Grundsteuer** kommt zwar erst **im Jahr 2025** auf Sie zu, doch sie wirft bereits ihre Schatten voraus. Es wird das größte **Projekt der Steuerverwaltung**

im Bund und in den Ländern seit vielen Jahren. Dazu aber gleich zwei schlechte Nachrichten für Sie:

1. In vielen Fällen wird sich die Grundsteuer für die Eigentümer **erhöhen**.
2. Und Sie werden für die Steuerverwaltung zum **Datensammler**.

Nach jetzigem Stand müssen Sie **bis zum 31.10.2022** viele **Daten über Ihr Grundstück** und die **Immobilie** sammeln und der Finanzverwaltung zur Verfügung stellen. Welche Daten genau abgefragt werden, haben wir einmal für Sie zusammengestellt.

Ein anderes Thema hat bereits für **Aufregung** gesorgt: Die Bundesregierung hat die **KfW-Mittel** zum energetischen Sanieren und energiebewussten Bauen überraschend **gestoppt**. Minister Habeck verweist auf leere Kassen und ein neues Konzept der Bundesregierung dazu. Der Förderstopp wurde – teilweise – wieder **aufgehoben**, das neue Förderkonzept liegt (noch) nicht vor. Was für ein Chaos!

Nicht immer zu vermeiden: **Leitungswasserschäden** im Haus verursachen in Deutschland jedes Jahr enorme Kosten. 3.000 Schadensmeldungen gehen bei den Versicherern ein – **jeden Tag!** Leider weiß man erst im Schadensfall, für welche Schäden gerade **kein Versicherungsschutz** besteht. Damit Sie im Fall der Fälle abgesichert sind und auch Ihre Mieter auf den notwendigen Schutz hinweisen können, finden Sie alles Wichtige zu den einzelnen Versicherungen ab Seite 5.

Ich wünsche Ihnen ein sorgenfreies Vergnügen mit Ihrer aktuellen März-Ausgabe!

Ihr

Markus Arendt
Rechtsanwalt

KfW dreht den Geldhahn zu: Riesenchaos durch den Förderstopp

Das kam aus heiterem Himmel und ohne Vorankündigung: Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (kurz KfW genannt) hat die **Förderung für energieeffizientes Bauen** und Sanieren im **Effizienzhaus 55-Standard** vorzeitig **auf Eis gelegt**. Anträge sind seit dem 24.1.2022 nicht mehr möglich.

Obwohl Wirtschaftsminister Habeck von seiner Ankündigung zurückruderte, das Förderprogramm für Neubauten vollständig zu stoppen, gehen Zehntausende von Bauherren leer aus und stehen vor einer schwierigen Entscheidung.

2 Schritte vor, 1 Schritt zurück

Dementsprechend verbittert sind die Reaktionen von Bauherren und deren Energieplanern, die sich auf den **Stichtag 31.1.2022** verlassen hatten oder die ohnehin nach dem höherwertigen **EH-40-Standard** geplant hatten. Für einen Teil der Betroffenen gibt es nun wieder **gute Nachrichten**: Die Bundesregierung legt neue BEG-Fördermittel auf und bewilligt die bereits gestellten Anträge doch noch:

■ Die **vor** dem Förderstopp am **24.1.2022** **eingegangenen Neubau-Anträge** werden nach den „alten“ Kriterien geprüft.

■ Zudem plant die Bundesregierung kurzfristig ein **Anschlussförderprogramm** für energieeffizientes Bauen nach strengeren Anforderungen. Ab jetzt werden nur noch Sanierungen und Neubauten mit dem **Effizienzhaus-40-Standard** gefördert.

Für die sog. **EH-40-Förderung** sind die Fördersummen **reduziert** und das Programm gilt nur bis Ende 2022, gedeckelt auf 1 Mrd. EUR. So soll aus Sicht von Minister Habeck verhindert werden, dass es kurz vor Schluss wieder einen Antragsansturm gibt.

Doch insbesondere bei **Sanierungen** von **älteren Bestandsgebäuden** ist der **EH-40-Standard** nur mit **großem Aufwand** erreichbar – für viele Wohnungsbau-gesellschaften und Eigentümer dürfte das Programm unattraktiv sein.

Aktuell in dieser Ausgabe

1 | KfW dreht den Geldhahn zu:
Riesenchaos durch den Förderstopp

2 | Wer soll das bezahlen, wer hat so viel Geld?
CO₂-Stufenmodell ist ab 1. Juni geplant

3 | Wenig Zeit für die Grundsteuer-Vorbereitung:
Handeln Sie als Hausbesitzer schnell

5 | Baum weg – nein danke!
Dürfen Sie die Baumfällarbeiten umlegen?

5 | Wenn's im Haus von der Decke tropft:
Wie Wasserschäden versichert sind

8 | E-Ladestation fürs Auto:
Behandeln Sie Ihre Mieter gleich!

! | Service & more:
Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:
https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv

Alles neu macht der Habeck

Im Anschluss will Habeck ein von Grund auf neues **Programm für klimafreundliches Bauen** aufsetzen. Welche Kriterien dann gelten, ist noch offen. Doch könnte die Sanierung von **Altbauten** nach niedrigen Standards weiter gefördert werden, während für **Neubauten** strengere Regeln gelten.

Vom Regen in die Traufe?

Damit bleibt nur eine Gruppe im Regen stehen: Die Bauherren, die im Vertrauen

auf die alte Frist bis 31.1.2022 Häuser mit dem Standard EH-55 geplant, aber ihre Förderanträge noch nicht eingereicht hatten.

Sie müssen nun **umplanen** und hoffen, dass das kommende Anschlussprogramm die Umplanung auf EH-40-Standard lohnt, oder aber ihre Bauvorhaben auf den niedrigeren Standard EH-70 **abrüsten**, um Geld zu sparen.

Wie viele Vorhaben tatsächlich davon betroffen sind, ist derzeit schwierig einzuschätzen.

Mein Tipp

Lohnt es sich, abzuwarten und Tee zu trinken?

Auch wir hatten empfohlen, die Förderung der KfW zu nutzen. Unter diesen Umständen sind die Empfehlungen jedoch hinfällig geworden. Es bleibt abzuwarten, ob eine neue Bauförderung in nächster Zeit beschlossen wird. Wir bleiben auf jeden Fall an diesem wichtigen Thema für Sie dran!

Wer soll das bezahlen, wer hat so viel Geld? CO₂-Stufenmodell ist ab 1. Juni geplant

Die hohen **Energie- und Heizkosten** treiben derzeit viele Verbraucher um. Neben den gestiegenen **Beschaffungskosten** ist ein Faktor der **CO₂-Preis**, der 2021 eingeführt wurde und in den kommenden Jahren kontinuierlich steigt.

Bisher schultern das die Mieter alleine

Die Bundesregierung hatte sich in ihrem **Koalitionsvertrag** vorgenommen, die CO₂-Kosten zwischen Mietern und Vermietern aufzuteilen. Schon zum 1.6.2022 kommt dazu ein entsprechendes **Stufenmodell nach Gebäudeenergieklassen**. So ist's jedenfalls geplant.

Die einzelnen Koalitionsparteien hatten sich allerdings seit Januar gegenseitig beharrt. Jetzt hat sich die Ampel-Regierung auf die **Eckpunkte** geeinigt. Es ist ein Modell mit **7 Stufen**.

Von der niedrigsten bis zur höchsten Stufe

Die Beteiligung der Mieter an den CO₂-Kosten fürs Heizen ist dabei abhän-

gig vom **energetischen Zustand des Gebäudes** – je weniger CO₂ es ausstößt, desto höher ist der Kostenanteil seiner Mieter.

In dem Modell wird der CO₂-Ausstoß mit Kilogramm pro qm und Jahr angegeben. Beträgt also der Ausstoß **weniger als 5 Kilogramm**, was die niedrigste Stufe darstellt, müssen die Mieter die **gesamten CO₂-Kosten** fürs Heizen übernehmen; bei **mehr als 45 Kilogramm**, etwa bei schlecht gedämmten und unsanierten Gebäuden, tragen die Mieter nur **10 % der CO₂-Kosten** – ihr Vermieter dann den überwiegenden Teil selbst.

Noch nicht für Bürohäuser und Einkaufszentren

Das Stufenmodell ist bislang nur festgelegt für Wohngebäude. Für **Nicht-Wohngebäude** wie Büros oder Einkaufszentren hat man sich noch nicht geeinigt. Grund dafür ist den Angaben zufolge die **Datenlage**, die hier nicht so vollständig wie bei den Wohngebäuden vorliegt.

Es hagelt Kritik

Auf die Vermieter kommt ein erheblicher **bürokratischer Aufwand** zu, die notwendigen **Verbrauchsdaten** müssen kompliziert erhoben werden. Die FDP pocht daher auf eine Umlage nicht nach Verbrauch, sondern nach Effizienzklasse der Heizung. Für viele Häuser liegen bereits Energieausweise vor, aus denen die notwendigen Daten übernommen werden können.

Mein Tipp

Weniger ist in diesem Fall mehr

Ob sich das jetzt innerhalb der Bundesregierung festgelegte Stufenmodell tatsächlich durchsetzen wird, bleibt abzuwarten. Allerdings zeichnet sich ab, dass die anteilige Umlage von CO₂-Kosten dazu führt, dass zum einen die Mieter mit Energie künftig wohl sparsamer umgehen werden und zum anderen sich Vermieter von älteren Gebäuden über energetische Sanierungsmaßnahmen Gedanken machen.

Wenig Zeit für die Grundsteuer-Vorbereitung: Handeln Sie als Hausbesitzer schnell

Erst 2025 kommt die neue **Grundsteuer**. Doch die **Reform** ist **komplex** und im Zuge der Umstellung müssen Sie als Eigentümer schon in diesem Jahr tätig werden und einige **Daten sammeln**. Sonst drohen Ihnen im Zweifel erhebliche Strafen.

Die **Vorbereitungen** in den Landesfinanzministerien laufen bereits **auf Hochtouren**, die Behörden haben Hunderte von Mitarbeitern eingestellt, um das größte Projekt der Steuerverwaltung seit Jahrzehnten unter Dach und Fach zu bekommen: die Reform zur **Grundsteuer-Neuberechnung**.

Die verfassungswidrige Steuer

Das Bundesverfassungsgericht hat schon 2018 die bisherige Berechnungsweise gekippt. Das geltende Grundsteuergesetz **verstößt** gegen das **Gleichheitsprinzip**, hieß es vor rund 4 Jahren in der Urteilsverkündung.

Aufgrund veralteter Einheitswerte aus **1935** in **Ostdeutschland** und **1964** in **Westdeutschland** wurden vergleichbare Objekte bisher teilweise unterschiedlich bewertet, was zu großen Abweichungen in der Höhe des Steuersatzes führt.

Grundeigentum „verpflichtet“

Nun müssen 36 Millionen Immobilien neu bewertet werden. Dabei nimmt der Gesetzgeber Sie als **Eigentümer** in eine **besondere Pflicht**: Sie müssen in diesem Jahr eine eigene Steuererklärung beim Finanzamt zum Neuberechnen Ihres Grund und Bodens einreichen – eine sog. **Feststellungserklärung**. Dafür haben Sie eine Menge **Daten ans Finanzamt** zu liefern. Doch das Vorgehen ist nicht leicht zu durchschauen, wenn in einigen Bundesländern künftig andere

Regelungen zur Berechnung der Grundsteuer gelten als im Rest der Republik.

Wichtig zu wissen: Der **Mieter** ist nicht Steuerpflichtiger, auch wenn er letztendlich die Grundsteuer durch Umlage über die Betriebskosten zahlt. Und auch bei Eigentumswohnungen sind die einzelnen **Wohnungseigentümer** zuständig, nicht der **WEG-Verwalter**. Die Grundsteuererklärung ist und bleibt Sache des Eigentümers.

Bis wann sind die Daten abzuliefern?

Sie werden voraussichtlich Ende März 2022 per Brief von Ihrem Finanzamt dazu aufgefordert, die sog. **Erklärung zur Feststellung der Grundsteuerwerte** abzugeben. Als Grundstückseigentümer müssen Sie die Angaben für den **Stichtag 1.1.2022** erstellen.

Einreichen können Sie Ihre Daten dann **elektronisch** über die **Steuer-Onlineplattform ELSTER**. Allerdings ist das erst **ab 1.7.2022** möglich. Nur in **Ausnahmefällen** ist eine Abgabe **in Papierform** erlaubt – etwa bei einer unbilligen Härte bei älteren hilfsbedürftigen Menschen, die nicht über die technische Ausstattung und ein ELSTER-Konto verfügen. **Achtung**: Die **Abgabefrist** läuft nach jetzigem Stand **bis zum 31.10.2022!**

Welche Daten sind zu übermitteln?

Die Daten, die Sie als Eigentümer übermitteln, hängen zunächst von dem Bundesland ab, in dem Sie Eigentum besitzen. So wurde als Teil der Grundsteuerreform ein sog. **Bundesmodell** erstellt, das die **Mehrheit** der Bundesländer **umsetzt**. Saarland und Sachsen weichen lediglich bei der Steuermesszahl ab. Ein individuelles Grundsteuer-

ermodell wenden dagegen Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen an.

Es ergibt sich folgendes Bild: Die meisten Daten verlangt das **Berechnungsverfahren des Bundesmodells**. Das will durch eine Vielzahl an **Variablen** möglichst genau die Grundstücke und Daten abbilden. Gerechnet wird dafür mit

- dem Bodenrichtwert (ist dem Finanzamt normalerweise bekannt),
- der Grundstücksfläche (aus dem Kaufvertrag),
- der Immobilienart (wie 1- oder 2-Familien-Haus, Wohneigentum o. Ä.),
- der statistischen monatlichen Nettokaltmiete in EUR/qm (Rohertrag),
- der Gebäudefläche und
- den Mietniveaustufen.

Was die Bundesländer vorhaben

Saarland und **Sachsen** folgen weitgehend dem Bundesmodell, weichen aber bei der **Steuermesszahl** ab. Die Grundsteuermesszahlen für Wohngrundstücke werden im Vergleich zum Bundesmodell gesenkt, sodass Wohnen relativ zu den übrigen Grundstücksnutzungen vergünstigt wird.

In **Baden-Württemberg** kommt bei der Grundsteuer B das sog. **modifizierte Bodenwertmodell** zum Einsatz. Die Bewertung der Wohngrundstücke ergibt sich künftig ausschließlich aus dem Bodenwert.

Dafür werden im Wesentlichen 2 **Faktoren** herangezogen: die Grundstücksfläche und der Bodenrichtwert. Beide Werte werden miteinander multipliziert und ergeben dann den sog. **Grundsteuerwert**. Die Bebauung, also die Größe des Gebäudes und sein Wert, spielt dabei keine Rolle. Als Eigentümer brauchen Sie daher in Baden-Württemberg vergleichsweise wenige Daten.

Bayern plant ein reines **Flächenmodell**. Werte oder Baualter der Immobilie bleiben außen vor. Das Modell verlangt aber neben der Angabe zur Grundstücksgröße die zur Wohnfläche. **Hamburg** hat sich auf ein sog. **Wohnlagemodell** geeinigt, das ebenfalls vorrangig die Grundstücks- und Gebäudeflächen zum Berechnen der Grundsteuer heranzieht. Im Gegensatz zu Bayern wirkt sich in Hamburg die **Wohnlage** auf die Höhe der Grundsteuer aus. Zur Unterteilung werden dabei verschiedene **Indikatoren** herangezogen wie Grünfläche, Entfernung zur U-/S-Bahn, Lärmbelästigung oder die Entfernung zum Einzelhandel. **Hessen** und **Niedersachsen** wollen ebenfalls Grundstücks- und Wohnfläche anrechnen. Hinzu kommt ein sog. **Lage-Faktor**. Im Ergebnis entsteht dadurch ein moderater Zuschlag für sog. gute Lagen und ein Abschlag für nicht so gute Lagen innerhalb der jeweiligen Gemeinde.

Grundsätzlich ist das Berechnungsprinzip für die Grundsteuer aber bei allen Modellen gleich. Die **Formel** lautet: Grundsteuerwert x Steuermesszahl x Hebesatz der Gemeinde = Grundsteuer.

Frühzeitig starten

Wer die Daten für die neue Grundsteuerberechnung fristgerecht einreichen möchte, sollte **frühzeitig** mit dem **Sammeln** beginnen. Viele Betroffene haben sich mit dem Thema bisher gar nicht beschäftigt. Die Zeit für die notwendige Vorbereitung kann daher knapp werden.

Was Sie zum Bodenrichtwert wissen müssen

Bodenrichtwerte sind flächendeckend verfügbar und werden regelmäßig aktualisiert. Unabhängige **Gutachterschüsse** in den Gemeinden ermitteln sie. Dabei sind die Informationen in vielen Fällen kostenfrei und online zugänglich. Es gibt allerdings Ausnahmen. Die neuen **Richtwerte für 2022** kommen zudem erst in den nächsten Monaten.

Was Sie zur Wohnfläche wissen müssen

Die Flächen können Sie beispielsweise aus

- dem Grundstücks-Kaufvertrag,
- Bauplänen oder
- Versicherungspolice

entnehmen. Allerdings müssen Sie als Hausbesitzer die Daten auf Aktualität und mit Blick auf nachträgliche **Um-, An- oder Ausbauten** überprüfen.

Was Sie zur Immobilienart wissen müssen

Das Bundesmodell unterscheidet zwischen

- 1- oder 2-Familien-Haus,
- Mietshaus oder
- Eigentumswohnung.

Unbebaute Grundstücke werden ebenfalls besteuert.

Was Sie zur Baualtersklasse wissen müssen

In der Regel ist hier das **Baujahr** gemeint. Wenn in den vergangenen Jahren allerdings eine **Kernsanierung** eines Hauses stattgefunden hat, kann das zu einer Einordnung als neueres Gebäude führen.

Was Sie zu den Mietniveaustufen wissen müssen

Das Bundesmodell berücksichtigt bei der Berechnung der Grundsteuer bei Wohngebäuden die sog. **Mietniveaustufe**. Befindet sich das Wohngrundstück z. B. in einer **Großstadt** mit hohen Mieten, wird es bei der Grundsteuer teurer, bei einem Wohngrundstück in einer Lage mit niedrigeren Mieten erfolgt ein **Abschlag**.

Allerdings müssen Eigentümer hier nicht tätig werden. Zum Ermitteln nutzen die Finanzämter Daten des Statistischen Bundesamts zur durchschnittlichen Nettokaltmiete einer jeden Gemeinde.

Was passiert, wenn Sie die Daten eingereicht haben?

Anhand der Daten, die Sie als Eigentümer einreichen, berechnet das Finanzamt in einem ersten Schritt den Grundsteuerwert und erlässt einen **Feststellungsbescheid**, in dem es u. a. den Grundsteuerwert des Grundstücks feststellt. Außerdem ermittelt es mit der gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen **Grundsteuermessbescheid** aus. Danach findet alle **7 Jahre** eine Bewertung statt.

Sobald die neuen Werte feststehen, prüfen die Kommunen, ob und inwieweit sie ihre **Hebesätze** anpassen müssen. Ziel ist es, die Grundsteuer aufkommensneutral zu gestalten, damit es für die meisten Hauseigentümer nicht teurer wird als bisher.

Ab wann zahlen Sie die neue Grundsteuer?

Stichtag für die erste Hauptveranlagung ist der **1.1.2025**. Erst ab diesem Zeitpunkt erlassen die Gemeinden neue Grundsteuerbescheide und erst dann müssen Grundbesitzer die neue Grundsteuer bezahlen.

Gut zu wissen: Da die **alte Grundsteuer** nach dem 31.12.2024 nicht mehr angewendet werden darf, werden alle bisherigen Grundsteuerbescheide **automatisch** kraft Gesetzes zu diesem Zeitpunkt **aufgehoben**.

Mein Tipp

Frühzeitig sammeln und ordnen

Sie sollten die notwendigen Kennzahlen Ihres Gebäudes und die weiteren Daten sammeln und fürs Übermitteln an das für Sie zuständige Finanzamt vorbereiten.

Baum weg – nein danke! Dürfen Sie die Baumfällarbeiten umlegen?

Das ist erlaubt: Die Kosten der Gartenpflege können Sie auf die Mieter umlegen. Aber gilt das auch fürs **Fällen** eines **morschen Baumes**?

Die Gerichte haben dazu bisher unterschiedlich geurteilt. Einige meinten, der Vermieter kommt damit nur seiner **Verkehrssicherungspflicht** nach oder beseitigt einen **Mangel**, was er selbst zu bezahlen hat. Doch der BGH hat anders entschieden!

Fällung ist doch umlegbar

Wenn ein morscher Baum gefällt werden muss, kann der Vermieter den Aufwand dafür als Betriebskosten auf seine Mieter umlegen. Solche Arbeiten sind von der Betriebskostenverordnung als „**Kosten der Gartenpflege**“ (§ 2 Nr. 10 BetrKV) gedeckt.



Fundstelle:

BGH, Urteil v. 10.11.2021, VIII ZR 107/20

Auftritt einer betagten Birke

Der konkrete Fall dreht sich um eine **40 Jahre alte Birke**, die auf dem Grundstück einer Wohnungsgenossenschaft in Niedersachsen stand. Der Baum war **morsch** und drohte, über kurz oder lang umzukippen.

Um das zu verhindern, ließ die Genossenschaft den Baum fällen. Die Kosten legte sie mit der nächsten Betriebskostenabrechnung auf die Mieter des Wohnobjektes um. Knapp 2.500 EUR waren das – eine Mieterin wollte ihren Anteil von 415 EUR aber nicht tragen.

Das gehört zu den Gartenpflegekosten

Sie überwies die Summe nur „unter Vorbehalt“ und zog dann vor Gericht, um das Geld von ihrer Vermieterin zurückzufordern. Die Sache ging letztlich bis hinauf zum BGH in Karlsruhe.

Dort gewann die Genossenschaft den Streit: Die Vermieterin darf **Kosten der Baumfällung** als Betriebskosten abrechnen, obwohl **Baumfällarbeiten** explizit nicht in der BetrKV erwähnt sind. Darin werden nur die „Kosten der Gartenpflege“ als umlagefähig aufgeführt.

Auch das Abholzen ist gedeckt

Laut Verordnung gehört dazu die „**Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen**“. Das erfasst nun auch **Bäume**, bei denen es sich um verholzte Pflanzen handelt.

Das „**Erneuern**“ erfordert das vorherige Entfernen eines alten Baumes, stellten die Bundesrichter fest – daher ist auch eine **Baumfällung** von dieser Formulierung miteingeschlossen. Selbst wenn es sich beim Baumfällen um eine **einmalige Aktion** handelt und eigentlich nur wiederkehrende Kosten als Betriebskosten gelten.

Es kann bei einer solchen Maßnahme von **laufenden Kosten** gesprochen werden, auch wenn **nicht jedes Jahr** ein Baum zu schlagen ist. Schließlich sind längere und nicht immer genau vorhersehbare Zeiträume für die einzelnen **Aufgaben der Gartenpflege** ganz normal.

Die Mieter konnten außerdem damit rechnen, dass ein alter, morscher Baum eines Tages gefällt werden muss.



Mein Tipp

Wenn's denn weg muss

Wenn Sie alte und morsche Bäume auf dem Grundstück fällen oder auch Sträucher entfernen müssen, können Sie die anfallenden Kosten zukünftig ohne Weiteres dem Mieter mit Ihrer Betriebskostenabrechnung in Rechnung stellen.

Wenn's im Haus von der Decke tropft: Wie Wasserschäden versichert sind

Leitungsschäden passieren ständig. Mehr als 3.000 Fälle pro Tag, alle 2 Minuten einer – insgesamt zählen die Gebäude- und Hausratversicherer in Deutschland rund 1,1 Mio. **Leitungswasserschäden** im Jahr. Aber welche **Versicherung** greift, wenn der Teppich durchnässt ist

und die Möbel unter Wasser stehen? Oder wenn sich an der Wand ein riesiger Fleck gebildet hat? Ist es die gleiche, die auch für einen überfluteten Keller zuständig ist? Je nach **Ursache** und **Schaden** kommt die Hausrat-, Haftpflicht- oder Gebäudeversicherung infrage.

Wen spreche ich an?

Zunächst sollten Sie im Schadensfall prüfen, wie Sie versichert sind. Bei Schäden an **fremdem Eigentum** ist die Privathaftpflichtversicherung zuständig. Ist Ihr **Hausrat** durch einen Wasserschaden be-

schädigt, übernimmt den Ihre Hausrat- oder die Elementarversicherung. Bei Schäden an Ihrem **Gebäude** müssen Sie sich als Eigentümer an Ihren Wohngebäude- und Elementarschutzversicherer wenden.

Schaden sofort melden!

Nichtstun kann teuer werden. Bei einem Hauseigentümer in Kaiserslautern stand nach Rückkehr aus einem Kurzurlaub Wasser in der Wohnung. Die Heizung war ausgefallen, eine Leitung eingefroren. Der Mann meldete das der Versicherung – aber der falschen. Nach wenigen Tagen kam der Hinweis, die Versicherung sei nicht zuständig.

Der Eigentümer ließ dann allerdings mehrere Wochen verstreichen, bis er seinem Gebäudeversicherer Bescheid gab. Der lehnte eine Entschädigung ab. Die **Schadensersatzanzeige** hätte **unverzüglich** kommen müssen, praktisch sofort. Der Mann blieb auf einem Schaden von über 70.000 EUR sitzen!

Die Wohngebäudeversicherung: Schäden am Haus

Die Wohngebäudeversicherung zahlt nur bei **Leitungslecks**, egal ob an **Trinkwasserleitungen** oder **Abwasserrohren** im Haus. Dazu gehören angeschlossene **Schläuche**, etwa für die Waschmaschine. Auch **Heizungsrohre**, Heizkörper und Boiler sind mitversichert, ebenso Rohre von Klimaanlage.

Nicht versichert sind Regenrinnen, Badewasser, ebenso wenig Hochwasser und Rückstau, wenn nach einem Starkregen die Kanalisation so überflutet wird, dass Abwasser von dort ins Haus eindringt. Für solche Schäden ist eine **Elementarschadenpolice** zuständig.

Wenn Wasser vom Balkon oder der Terrasse ins Haus reinläuft, z.B. weil das Abflussloch mit Blättern und Schmutz verstopft ist, greift meist auch ein Ele-

mentarschadensschutz nicht. Außerdem leisten viele Tarife nur bei Schäden **im Haus**, nicht aber wenn Rohre undicht sind, die **außerhalb** des Hauses liegen.

Die Hausratversicherung: Nur bewegliche Sachen

Die Hausratpolice greift ebenfalls nur bei Lecks in Rohren und Leitungen, auch der Heizungsanlage, sowie angeschlossenen Schläuchen. **Nicht versichert** ist Reinigungswasser, aufsteigendes Grundwasser oder Rückstau.

Die Deckung gilt nur für **bewegliche Sachen**: Teppiche, Möbel, Elektrogeräte, Bücher, Gardinen – im Prinzip alles, was man bei einem Umzug mitnehmen kann. Dazu gehören auch **Teppichböden**, die lose verlegt und nicht verklebt sind. Die meisten **Einbauküchen** zählen dazu, solange sie aus vorgefertigten Modulen bestehen.

Die Haftpflichtversicherung: Schäden beim Nachbarn

Der Unterschied zwischen Hausrat- und Haftpflichtpolice ist vielen Versicherten nicht klar. Die **Hausratversicherung** greift für Wasserschäden am **eigenen Inventar**, auch wenn man selbst keine Schuld daran trägt.

Die **Privathaftpflicht** hingegen bezahlt **Schäden**, die man **anderen** zufügt. Wenn z.B. der Schlauch der Waschmaschine platzt und Wasser in die darunter gelegene Wohnung läuft, kann der Nachbar seine Schäden vom Verursacher verlangen.

Mieter sind im Übrigen dazu verpflichtet, den **Abfluss** auf ihrem Balkon von Laub und Eis freizuhalten. Sonst haften sie, wenn es durch eine **Verstopfung** zu einem Schaden kommt.

Die Elementarschadenversicherung: Bei Überschwemmungen

Führt eine Überschwemmung durch Hochwasser oder Starkregen dazu, dass

der Keller voll Wasser läuft, zahlen weder Gebäude- noch Hausratversicherung. Beide Verträge kann man aber um den **Elementarschutz erweitern**. Dann zahlt der Versicherer die Reparaturkosten am Haus und für den Hausrat, der z. B. im Keller lagert.

Bei grober Fahrlässigkeit

Gebäude-, Hausrat- und Elementarschadenversicherungen dürfen ihre Zahlung kürzen oder streichen, wenn Versicherte den Schaden **grob fahrlässig** mitverursacht haben. Das sehen viele Anbieter so, wenn

- nicht geheizt wird und Leitungen einfrieren oder
- trotz Frost der Außenwasserhahn nicht entleert wird oder
- bei Regen die Fenster offenstehen.

Das gilt auch, wenn Aquariefreunde den Zulaufschlauch zum Becken oder weitere Sicherungen nur mit Schlauchschellen am Wasserhahn installieren.

Vorsicht bei älteren Wasch- und Spülmaschinen

Problematisch sind vor allem ältere Wasch- und Spülmaschinen **ohne Aqua-stop**. Viele Nutzer machen sich nicht die Mühe, den Zulaufhahn bei jedem Waschgang auf- und wieder zuzudrehen. So steht der Schlauch ständig unter Druck. Wird er nach Jahren spröde, kann er undicht werden, abrutschen oder gar brechen. Daher gilt es als grob fahrlässig, den Wasserhahn nicht nach jedem Waschgang zuzusperren. Dann dürfen Hausrat- und Gebäudeversicherung ihre Zahlung kürzen oder gar vollständig ablehnen.

Anders ist das bei Geräten **mit Aqua-stop**. Der Nutzer muss nicht damit rechnen, dass das Absperrventil versagt. Doch auch hier gilt: Wer sicher gehen will, sollte zumindest dann den Wasserhahn abdrehen, wenn er mehrere Tage außer Haus ist.

Auch für Mieter gilt: Schäden sofort melden

Der Mieterschutz erfolgt über die **Gebäudeversicherung** des Vermieters. Mieter müssen ihm einen Wasserschaden **umgehend melden**, auch wenn sie ihn verursacht haben und auf eigene Kosten beseitigen wollen. Ohnehin bezahlt die Gebäudeversicherung die Reparatur: Legt der Vermieter die Kosten für die **Versicherungspolice im Rahmen der Betriebskosten** auf die Miete um, muss die Versicherung zahlen und darf den Mieter **nicht in Regress** nehmen, wenn er nicht grob fahrlässig gehandelt hat.

Nicht für alle Wasserschäden

Aber nicht jede Versicherung ist in jedem Schadensfall hilfreich. Denn ob ein Schaden tatsächlich versichert ist, hängt von den **Versicherungsbedingungen** im Einzelfall ab. In der Regel springt bei Wasserschäden die Gebäudeversicherung ein. Jedoch keine Regel kommt ohne **Ausnahme** aus: Denn eine Versicherung muss tatsächlich **nicht bei allen Arten von Wasserschäden** leisten, wie ein Urteil des BGH zeigt.

Streit um Schäden durch undichte Fugen

Jahrzehntelang war die Rechtsprechung bei Nässeschäden durch **poröse Fugenabdichtungen im Bad** uneinheitlich. Ob der Wasseraustritt durch undichte Silikonfugen als Leitungswasserschaden behandelt wurde oder nicht, beurteilten Gerichte und Schadensregulierer der Versicherer differenziert.

Nur zur Behebung der Schadensursache, nämlich dem **Neuverfugen** einer undichten Silikonfuge, lehnten die Versicherer mehrheitlich die Kostenübernahme ab. Die entstandenen **Folgekosten** wie die Reparaturkosten fürs Trocknen der Wände oder den erforderlichen Neuanstrich wurden dagegen meist ersetzt.

Eine undichte Silikonfuge schafft es bis zum BGH

Es ging um eine **Silikonfuge im Duscbereich** einer Wohnung. Die war undicht und in der Folge entstand ein Schaden in Höhe von 17.000 EUR.

Die Versicherung lehnte die Regulierung ab. In der ersten Instanz hatte der Versicherte Pech. In der Berufungsinstanz wurden ihm aber 4.635,60 EUR Kostenersatz zugesprochen, was der Versicherer ablehnte und Revision in Karlsruhe einlegte.



Fundstelle:
BGH, Urteil v. 20.10.2021, IV ZR 236/20

Also sprach der BGH: Bei einer undichten Fuge tritt Wasser **nicht** aus **Rohren der Wasserversorgung** oder damit verbundenen **Schläuchen** aus und sie weist keine Verbindung mit dem **Rohrsystem** der Wasserversorgung auf. Da sich die Versicherungsleistung einer Leitungswasserversicherung nur auf Schäden durch ausgetretenes Leitungswasser bezieht, fallen undichte Silikonfugen folglich nicht darunter.

Die Leitungswasserversicherung musste den Schaden aufgrund der eindeutigen Feststellung der BGH-Richter nicht zahlen.

Was das für Hauseigentümer heißt

Ohne **ausdrückliche Erweiterung** der Versicherungsbedingungen der Leitungswasserversicherung besteht kein Versicherungsschutz für undichte Fugen. **Kundenfreundliche Regelungen** sehen in neuen Wohngebäudeversicherungen die ausdrückliche Mitversicherung der Nässeschäden aufgrund undichter Fugen vor. Aktuelle **Premium- oder Exklusiv-Wohngebäudetarife** führen diese Nässeschäden als mitversichert mit auf.

Aber aufgepasst: Bei **fehlenden** oder deutlich **vernachlässigten** Silikonfugen kann der Versicherer die Leistung kürzen!

Silikonfugen im Nassbereich sind sog. **Wartungsfugen**, die regelmäßig schonend gereinigt, gepflegt und belüftet werden müssen. Als Vermieter sollten Sie Ihre Mieter auf die erforderliche Pflicht hinweisen und zumindest eine **Meldepflicht** bei beschädigten Fugenabdichtungen **vereinbaren**, um schleichende Nässeschäden in Ihrem eigenen Interesse zu vermeiden.

Wenn der Mieter nicht da ist

Während in einer **WEG** die Mitglieder verpflichtet sind, **Zutritt** zu ihrer Wohnung zu **gewähren**, damit ein Problem im Gemeinschaftseigentum beseitigt werden kann, gilt das für den Mieter nicht zwingend. Wenn in seiner **Abwesenheit** z. B. hinter einer Badezimmerwand ein Wasserrohr gebrochen ist, muss der **Zutritt** zur Mietswohnung im Zweifel **gerichtlich durchgesetzt** werden. Sinnvoll ist darum: Regeln Sie mit Ihrem Mieter im Mietvertrag bereits diesen Fall.

Zusätzlich sollten Sie Ihrem Mieter nahelegen, den **Schlüssel** für den Notfall bei einer Person seines Vertrauens zu **hinterlegen** und seine **Kontaktdaten** an Sie, den Hausmeister oder die Hausverwaltung weiterzuleiten, wenn er **in Urlaub** geht.



Mein Tipp

Damit es keine Luftnummer wird

Es lohnt sich, wenn Sie Ihre eigenen Versicherungspolices durchsehen und prüfen, wie Schäden durch Wasser abgesichert sind. Die allermeisten Hausrat- und Gebäudeversicherungen enthalten die Absicherung gegen Schäden durch Feuer und Wasser. Aber es gibt auch Wohngebäude-Polices, die nur den Feuerschutz enthalten. Sollte das bei Ihnen der Fall sein, dann ergänzen Sie dringend den Schutz gegen Wasserschäden.

E-Ladestation fürs Auto: Behandeln Sie Ihre Mieter gleich!

Größere **bauliche Änderungen** darf der Mieter nur mit Ihrer **Zustimmung** als Vermieter vornehmen. Ein Rechtsanspruch darauf hat er grundsätzlich nicht. Eine **Ausnahme** von diesem Grundsatz bestimmt die seit 1.12.2020 geltende Neufassung von § 554 BGB: Danach kann Ihr Mieter die Erlaubnis zu baulichen Veränderungen verlangen, die dem **Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge** dienen, z.B. zur Installation eines **Stromanschlusses** in der **Tiefgarage**.

Grundsätzlich steht Ihrem Mieter also ein Rechtsanspruch auf Genehmigung einer **Ladestation** für ein Elektrofahrzeug zu. Doch Sie können als Vermieter auf eine Lösung bestehen, durch die ein **Überlasten des Stromnetzes** technisch verhindert wird. Denn nicht bedacht hat der Gesetzgeber seinerzeit, dass in der Praxis technische Probleme auftreten können, insbesondere bei älteren Anwesen mit **schwach ausgelegten Hausanschlüssen**.

Salomonischer Richterspruch in München

Die Mieter einer Wohnung mit **Tiefgaragenstellplatz** und Besitzer eines **Hybridfahrzeugs** verlangten von ihrem Vermie-

ter die Einwilligung zum Einbau einer **Ladestation**. Dessen **Einwand** war: Über den Hausanschluss konnten lediglich 5 bis 10 Ladestationen angeschlossen werden und bereits 27 Mietparteien hatten Interesse an einem solchen Ladestromanschluss bei ihm angemeldet.

 **Fundstelle:**
AG München, Urteil v. 1.9.2021, 416 C 6002/21

Also verwies er den Mieter an einen **anderen Stromanbieter**, der in der Lage war, die Versorgung der Ladestation ohne Überlasten des Hausanschlusses zu gewährleisten. Allerdings verlangte der im Gegensatz zu der von den Mietern gewünschten Firma eine monatliche **Nutzungspauschale** von 45 EUR. Doch das war den Mietern schlichtweg zu teuer und sie zogen vors Amtsgericht München. Das gestand ihnen grundsätzlich einen Rechtsanspruch nach § 554 Abs. 1 BGB auf die **Erlaubnis zur Montage** einer Ladestation zu und auch, dass sie sich im Rahmen der **Vertragsfreiheit** aussuchen können, wer die Ladestation installiert.

Das Ende der Debatte

Dennoch: Klage abgewiesen! Zugunsten des Vermieters darf ihm nicht verwehrt

bleiben, mehrere **Mietparteien gleich zu behandeln** oder das zumindest anzustreben, was für einen **friedvollen Umgang** mit mehreren Mietern in einer Wohnanlage sinnvoll ist.

Im Hinblick auf die **Interessen der anderen Mieter** ist es also gerechtfertigt, **für alle** eine **Lösung** zu finden, durch die der Hausanschluss nicht überlastet wird.

Somit kann der Vermieter seine Mieter auf den von ihm genannten Anbieter verweisen.

Mein Tipp

Stromnetz absichern

Da der Gesetzgeber dem Mieter einen Anspruch auf Erlaubnis zur Installation einer E-Ladestation zubilligt, müssen Sie eine entsprechende Erlaubnis auch erteilen. Allerdings können Sie die davon abhängig machen, dass es durch die zusätzliche Ladestation nicht zu einer Überlastung des Haus-Stromnetzes kommt. Für eine Extra-Stromversorgung muss dann Ihr Mieter sorgen.

IMPRESSUM

Der VermieterBrief

Copyright © 2022
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg
Redaktion: Rechtsassessorin
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Group SE
Munzinger Str. 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:
info@haufe-lexware.com

Internet:
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,
Matthias Schätzle, Christian Steiger,
Dr. Carsten Thies, Björn Waide

Beiratsvorsitzende:
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:
rewi druckhaus, 57537 Wissen