



Haus & Grund[®]

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg

Flutkatastrophe: Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg ordnet die aktuellen Hochwasserereignisse rechtlich ein

Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Lang, Rechtsberater von Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg, erklärt die wichtigsten rechtlichen Fragen nach der Flutkatastrophe:

Schäden dokumentieren:

Zunächst sollte man sich einen Überblick über die vorgefundenen Schäden verschaffen. Eine gute Dokumentation (Lichtbilder, Skizzen, Beschreibungen der Mängel etc.) hilft dabei, später den Umfang besser belegen zu können. Zudem kann es angezeigt sein, einen Sachverständigen für Schäden am Bau hinzuzuziehen, um die notwendigen Sanierungsmaßnahmen und -schritte besser einschätzen zu können.

Versicherungen informieren:

Sodann müssen die Versicherungen informiert werden. In Betracht kommen hier insbesondere die Gebäudeversicherung und die Hausratversicherung. Bei der Gebäudeversicherung wird ein Hochwasserschaden bzw. Starkregen- und Überflutungsschaden regelmäßig nur dann mitversichert sein, wenn ein Elementarbaustein mit abgeschlossen wurde. Außerdem ergeben sich Einschränkungen, wenn das Wasser nicht über das Erdreich, sondern etwa über eine Dachterrasse ins Gebäude eingedrungen ist. Zu beachten ist, dass es notwendig sein kann, mithin entsprechende Auflagen der Versicherung bestehen, dass man sich vor Rückstau aus dem Kanalnetz schützt, indem man z.B. Rückstauklappen vorhält und regelmäßig warten lässt. Bei der vermieteten Eigentumswohnung ist der Mieter für den Abschluss einer Hausratversicherung zum Schutze seines Inventars selbst verantwortlich. Bei Wohnungseigentümergeinschaften obliegt die Kommunikation mit der Gebäudeversicherung dem WEG-Verwalter.

Mietminderung:

Soweit sich für den Mieter Gebrauchsbeeinträchtigungen der Wohnung ergeben, steht ihm ggf. ein Mietminderungsrecht zu. Sollte die Wohnung für eine Zeit tatsächlich unbewohnbar sein, kann sogar eine 100%-Minderung berechtigt sein. Über die Wohnungsmängel in der Mietwohnung muss der Mieter den Vermieter informieren. Für Schäden, welche der Mieter durch das Hochwasser erleidet und für etwaige Unterbringungskosten während der Unbewohnbarkeit der Wohnung muss der Vermieter hingegen nicht aufkommen, solange ihn kein Verschulden an der Situation trifft. Derartige Hochwasserereignisse und Naturkatastrophen hat der Vermieter natürlich nicht zu verantworten, wenn er nicht notwendige bzw. geforderte Sicherungsmaßnahmen, etwa den Einbau einer Rückstauklappe versäumt hat. Das geht indes nicht so weit, dass der Vermieter Vorkehrungen gegen ungewöhnliche und sehr seltene Naturkatastrophen treffen muss, sofern in dem Objekt mit solchen Problemen nicht zu rechnen ist. Eine Verschleppung der Sanierung von Schäden in seinem Verantwortungsbereich, kann gegen den Vermieter allerdings Schadensersatz- und ggf. Aufwendungsansprüche auslösen.

Kündigungsrecht:

Dem Mieter steht bei erheblich gesundheitsgefährdenden Mängeln an der Mietsache oder wenn ihm der vertragsmäßige Gebrauch der Wohnung nicht mehr möglich ist, auch ein fristloses Kündigungsrecht zu. Voraussetzung ist dafür allerdings, dass der Vermieter nach einer vom Mieter gesetzten angemessenen Frist nicht in der Lage ist, das Mietobjekt ohne gravierende Mängel wieder zur Verfügung zu stellen.

Wohnungseigentümer - Rechte und Pflichten:

Für die Schadensbehebung am Gebäude und die Trockenlegung der Wohnungen und Keller ist der Gebäudeeigentümer verantwortlich, bei Wohnungseigentümergeinschaften die Wohnungseigentümer, die dann notwendige Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum beschließen müssen. Im Rahmen von reinen Notmaßnahmen benötigt der Verwalter jedoch keinen Beschluss der Wohnungseigentümer. Für die Behebung von Schäden im Sondereigentum (z. . Bodenbelag in der Wohnung) ist – ungeachtet der Frage einer möglichen Erstattung durch die Gebäudeversicherung – allein der Wohnungseigentümer zuständig. In vermieteten Wohnungen muss der Vermieter Schäden an den mitvermieteten Gegenständen übernehmen.

Bei einer vollständigen Zerstörung der Mietsache, endet das Mietverhältnis. Es kann aber auch vorkommen, dass es dem Vermieter nicht zugemutet werden kann, das Gebäude zu sanieren, wenn ein krasses Missverhältnis zwischen Sanierungsaufwand einerseits und dem Nutzen der Sanierung sowie der Miethöhe andererseits besteht. Man spricht in solchen Fällen von einem „Wegfall der Geschäftsgrundlage“.

Weitere Hilfe oder Fragen?

Mitglieder von Haus & Grund Bonn/Rhein-Sieg erhalten umfangreiche rechtliche Auskünfte und können weitere Dienstleistungen in Anspruch nehmen. Sie sind noch nicht Mitglied? Von dem Hochwasser betroffene Hauseigentümer können unserem Verein kostenlos beitreten. Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung!