



Haus & Grund[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Rechtliche Aspekte bei Starkregen und Hochwasser



Überschwemmungsschäden im Mietrecht

Unabhängig davon, ob der Vermieter den Wasserschaden in der Wohnung oder dem Haus verschuldet hat, kann der Mieter

- von ihm die Instandsetzung der Wohnung verlangen
- und die Miete mindern, wenn der Gebrauch der Wohnung nicht nur unerheblich beeinträchtigt ist.
- Kommt der Vermieter der Instandsetzung nach Fristsetzung mit angemessener Frist nicht nach, kann der Mieter ggf. die Schäden selbst beseitigen und Aufwendungsersatz verlangen.



Überschwemmungsschäden im Mietrecht

Für die Instandsetzung der Wohnung hat der Mieter

- die dafür erforderlichen Bauarbeiten zu dulden (passiv hinnehmen).
- Er ist nicht verpflichtet Baufreiheit zu schaffen. Tut er dies, kann er Aufwendungsersatz verlangen.
- Für Reinigungs- und Aufräumarbeiten steht ihm ebenso Aufwendungsersatz zu.
- Stromverbrauch von Trocknungsgeräten und anderer Baustrom ist ihm zu ersetzen, wenn dies über seinen Zähler läuft.
- Solange sich persönliche Habe des Mieters noch in der Wohnung befindet, darf er bei den Arbeiten anwesend sein und auch Erstattung z. B. der Fahrkosten zur Wohnung verlangen.



Überschwemmungsschäden im Mietrecht

Durch die Überschwemmung verursachte Schäden an der Wohnungseinrichtung hat der Mieter jedoch in aller Regel selber zu tragen.

Trifft den Vermieter Verschulden an der Überschwemmung z. B. weil eine Rücklaufsperrre nicht gewartet wurde kommen auch Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter für Schäden an der persönlichen Habe des Mieters in Betracht.



Überschwemmungsschäden im Mietrecht

Sofern der Mieter die Überschwemmung verschuldet, weil er z. B. Kellerfenster offen stehen lässt und das Wasser bei Starkregen deshalb in den Keller eindringt, kommen auch Schadensersatzansprüche gegen den Mieter in Betracht.

Etwaige Ansprüche gegen Dritte bei Starkregenereignissen

Gegenüber dem Nachbarn besteht keine baurechtliche Verpflichtung auch für extrem seltene Starkregenereignisse Vorsorge zu treffen, damit kein Oberflächenwasser auf die Nachbargrundstücke läuft. (OVG Lüneburg, Beschluss vom 15.09.2021 1 ME 100/21)

Ausnahme: das Wasser wird gezielt auf das Nachbargrundstück geleitet.

Damit dürfte es auch zivilrechtlich in aller Regel schwierig sein Regressansprüche gegen den Nachbarn geltend zu machen, wenn es bei Starkregen zu Überschwemmungen aufgrund von Wasser kommt, dass von seinem Grundstück abfließt.



Etwaige Ansprüche gegen Dritte bei Starkregenereignissen

Auch gegen die Stadt oder Gemeinde dürften in der Regel keine Ansprüche bestehen, auch wenn das Wasser von öffentlichen Flächen auf das Grundstück läuft.

Erst wenn die Kommune beispielsweise durch bauplanungsrechtliche Vorgaben die schadensstiftende Ursache für den Überflutungsschaden setzt, könnten Schadensersatzansprüche in Betracht kommen.



Etwaige Ansprüche gegen Dritte bei Starkregenereignissen

Der Grundstückseigentümer sollte jedoch

- Eigen- und Objektschutzmaßnahmen treffen,
- die ihm technisch möglich
- und wirtschaftlich zumutbar sind.

Ansonsten käme gerade bei problematischer Lage des Grundstücks ein haftungsausschließendes Eigenverschulden in Betracht.



Fazit

Letztlich bleibt nur

- die Eigenvorsorge
- und die Elementarschadenversicherung.