

---

# HOLGER VON DER WEHD

---

■ RECHTSANWALT ■ FACHANWALT f. BAU- und ARCHITEKTENRECHT

FLURSTRASSE 7, 96515 SONNEBERG, TEL.: 03675-42 95 77, E-MAIL: [INFO@KANZLEI-VONDERWEHD.DE](mailto:INFO@KANZLEI-VONDERWEHD.DE)

## **Mandantenbrief Wasserschaden in der Mietwohnung** **Nr.: 2/ 2011**

- **Mietrecht**

**Vermieter sollten immer bei Leitungswasser erst die Gebäudeversicherung in Anspruch nehmen. Er trägt bei einem Wasserschaden in der Mietwohnung die Beweislast dafür, dass die Schadensursache nicht aus dem Verhalten eines Dritten herrührt, für den der Mieter nicht (nach § 278 BGB) haftet.**

Der Bundesgerichtshof (Urteil vom 3.11.2004 VIII ZR 28 / 04) hatte einen Fall zu entscheiden, bei dem ein Vermieter seine Mieter nach einem Leitungswasserschaden in Anspruch nehmen wollte.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs stand dem Vermieter kein Regressanspruch zu, da der Vermieter es pflichtwidrig unterlassen hat, zunächst die bestehende Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen und stattdessen sich nur an den Mieter wegen des Schadensausgleiches gewandt hat. Bei einem Leitungswasserschaden handelt es sich um einen Versicherungsfall gem. § 1 Nr.1, § 4 Nr.1 b, § 6 Nr.1 VGB 88. Die Versicherung hätte dann einen Regress gegen den Mieter. Ein Regress der Versicherung scheidet aber bei Vorliegen bloßer einfacher Fahrlässigkeit des Mieters aus. Liegt keine grobe Fahrlässigkeit oder gar Vorsatz des Mieters vor, hat der Vermieter in der Regel keinen Schadensersatzanspruch gegenüber dem Mieter. Der Vermieter darf daher nur ausnahmsweise bei Vorliegen eines besonderen Interesses einen Schaden direkt gegen den Mieter durchsetzen.

Die Beweislast bezüglich der objektiven Pflichtverletzung trägt als Anspruchsteller jedoch der Vermieter (so die ständige Rspr. des Bundesgerichtshof mit Verweis auf Urteil v. 26.11.1997 XII ZR 28 / 96). Vorliegend wurde eingewandt ein Dritter hätte den streitursächlichen Absperrhahn geöffnet, was Ursache des Schadens gewesen sei.

**Vorbenannte Darstellung ersetzt keine Beratung im Einzelfall.**