HAUS- & GRUNDBESITZERHAFTPFLICHT

Ein Muss für jeden Hausbesitzer und Eigentümer!

Peter Richterich GmbH & Co. KG
Fischerei 22 84130 Dingolfing

Tel.: 08731 / 319539 Fax: 08731 / 323191
info@peter-richterich.de https://vfm-makler.de/richterich/

Weitere Informationen unter
https://www.peter-richterich.de/landingpages/hausundgrundbesitzer

Stand: 07/2025

HAUS- & GRUNDBESITZERHAFTPFLICHT

Der Haus- und Grundbesitzer haftet für Schäden, die im Zusammenhang mit der fehlerhaften Errichtung oder mangelhaften Unterhaltung einer Immobilie stehen – „aus vermutetem Verschulden“ (§ 836 BGB).
Was bedeutet das für Sie? Kommt es durch den Einsturz oder die Ablösung von Teilen Ihres Gebäudes zu Schäden an Menschen oder Sachen, so haften Sie, egal ob Sie eine Schuld trifft oder nicht. Es sei denn, Sie haben zur Schadenvorbeugung die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet und können dies auch beweisen! Zusätzlich besteht natürlich für alle anderen Schäden auch die Haftung nach § 823 BGB und der daraus abgeleiteten Verkehrssicherungspflicht.

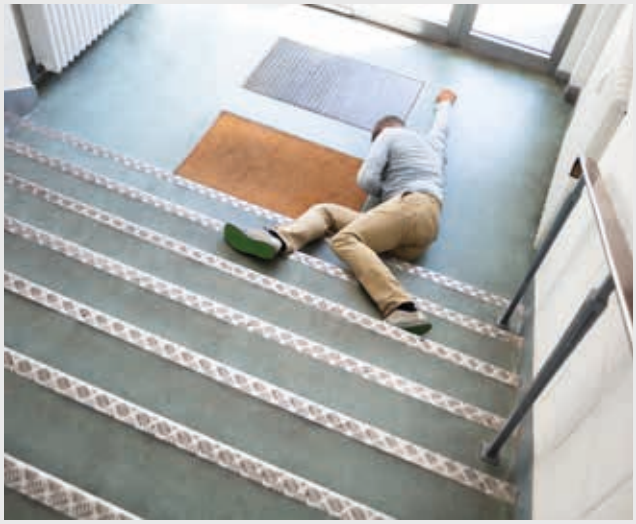
SCHADENBEISPIELE AUS DER PRAXIS

KLASSIKER

Im Winter vergaß der Vermieter seiner Räumpflicht vor dem vermieteten Haus nachzukommen. In der Folge stürzte eine Passantin auf dem nicht geräumten Weg und brach sich das Bein. Sie machte Schmerzensgeld, die Behandlungskosten, die Reinigung ihrer Kleidung und Verdienstausfall geltend. Die Schadenhöhe wurde auf 9.500 Euro geschätzt.

ERKENNBAR

Mieter und Nachbarn hatten den Vermieter bereits mehrfach auf den kranken Baum im Garten hingewiesen. Die ca. 10 m große Buche hatte in den letzten Jahren merklich Blätter verloren und oft lagen kleinere morsche Äste auf dem Rasen. Nach einem Besuch vor Ort, bei dem der Baum von einem befreundeten Hobbygärtner in Augenschein genommen wurde, beschließt der Vermieter, dass die nächste Zeit noch kein Handlungsbedarf besteht. In einer stürmischen Nacht brach der Baum im unteren Viertel und fiel auf das Gebäude des Nachbarn. Der Nachbar machte darauf hin Schadenersatzansprüche für die Reparatur der Wohnzimmerscheibe, Malerarbeiten und Reparatur der beschädigten Dachrinne geltend. Die Schadenhöhe wurde auf ca. 3.400 Euro geschätzt.



3. STOCK

Ein Besucher des Mieters im 3. Stockwerk hielt sich beim Treppensteigen am Handlauf fest. Dieser brach jedoch unvermittelt, sodass der Besucher rückwärts die Treppe hinunter fiel. Er zog sich starke Prellungen am Rücken sowie eine Platzwunde am Hinterkopf zu. Diese musste im Krankenhaus genäht werden. Schmerzensgeld, Verdienstausfall und Behandlungskosten wurden vom Geschädigten gegenüber dem Vermieter geltend gemacht. Die Schadenhöhe wurde auf 4.300 Euro geschätzt.

PARKPLATZ

Vom Dach eines Mehrfamilienhauses hatten sich zwei Dachziegel gelöst. Diese beschädigten die Motorhaube sowie das Dach eines Pkw. Der Eigentümer des Pkw forderte vom Eigentümer des Hauses Schadenersatz. Die Schadenhöhe wurde auf 2.700 Euro geschätzt.

LOCH IM RASEN

Herr B. möchte sein unbebautes Grundstück verkaufen. Ein potentieller Käufer schaut sich das Grundstück genauer an. Bei seiner Erkundungstour tritt er in ein Erdloch, das durch leicht erhöhtes Gras nicht erkennbar war, knickt weg und bricht sich den Fuß. Er fordert nun Schadenersatz in Höhe von 3.500 Euro von Herrn B.

WISSENSWERTES

FÜR WEN IST DIE VERSICHERUNG?

Sinnvoll für alle:
- Eigentümer von vermieteten Wohnungen und Häusern
- Eigentümer von Mehrfamilienhäusern
- Eigentümergemeinschaften
- Eigentümer eines unbebauten Grundstückes

WAS IST VERSICHERT?

Es sind alle Personen-, Sach- und Vermögensschäden, die der Versicherungsnehmer als Immobilienbesitzer einem Dritten zugefügt hat, versichert.

WELCHE GEFAHREN UND SCHÄDEN SIND U. A. NICHT VERSICHERT?

- Schäden an gemieteten, gepachteten, geliehenen und aufbewahrten fremden Sachen
- Schäden mitversicherter Personen untereinander
- Schwammbildung
- Überschwemmung stehender oder fließender Gewässer
- Ansprüche aus Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum, Sondereigentum und Teileigentum

WO GILT DIE VERSICHERUNG?

Sie gilt für das im Versicherungsschein und seinen Nachträgen beschriebene Gebäude oder Grundstück.

WELCHE ZAHLUNGEN WERDEN IM SCHADENFALL GELEISTET?

Die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung prüft zunächst, ob die Schadenersatzansprüche berechtigt sind. Sie wehrt also unberechtigte Forderungen ab und zieht gegebenenfalls sogar vor Gericht. Sämtliche Kosten für den Rechtsstreit werden dann von der Haftpflichtversicherung getragen.

Besteht die Forderung des Geschädigten zu Recht, leistet die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung im Rahmen der vorliegenden Bedingungen.

WELCHE ZUSÄTZLICHEN VERSICHERUNGEN SIND ZU EMPFEHLEN?

Gewässerschadenhaftpflichtversicherung
Nach § 22 WHG haftet der Inhaber eines Öltanks oder einer sonstigen Anlage mit gewässerschädlichen Substanzen wegen ihrer besonderen Gefährlichkeit für das Grundwasser und oberirdische Gewässer ohne Verschulden und der Höhe nach unbegrenzt (Gefährdungshaftung). Die häufigsten Ursachen für den Austritt von Öl aus den Tanks können defekte Leitungen, undichte Verschlüsse und Lecks in der Tankhaut sein. Um sich gegen die enormen finanziellen Schäden abzusichern, empfiehlt sich für jeden Öltankbesitzer eine entsprechende Gewässerschadenhaftpflichtversicherung.

Gebäudeversicherung
Unwetter, Erdbeben, Brände, korrodierte Rohre, Überschwemmungen usw. – selbst das solideste Haus kann dadurch stark beschädigt werden. Die Mietausfälle belasten dann den Geldbeutel zusätzlich. Diese Schäden komplett zu vermeiden ist fast unmöglich. Eine Gebäudeversicherung schützt Sie jedoch vor den damit verbundenen finanziellen Nachteilen.

Dieses Druckstück dient nur der vorläufigen Information und ist eine unverbindliche Orientierungshilfe. Weder die VEMA eG noch der genannte Versicherungsmakler übernehmen eine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität der Informationen. Diese Sparteninformation dient ausschließlich der allgemeinen Information über eine Versicherung und mögliche Leistungs- und Schadensfälle. Bildquellen in Reihenfolge: Urheber: LianeM, ClipDealer #247434 | Urheber: astrid208, ClipDealer #B:336367700 | Urheber: WoodysPhotos, ClipDealer #B:398829706 | Urheber: AndreyPopov, ClipDealer #B:294628442 | Urheber: catalby, ClipDealer #B:607143674 | Urheber: hecke06, ClipDealer, #B:376235206 | Urheber: marog-pixcells, ClipDealer #8039299.

Stand: 07/2025