VERMIETER EINER IMMOBILIE

Risikovorsorge ist die halbe Miete

ASSFINA Versicherungsmakler UG (haftungsbeschränkt) Geschäftsführer:
Thomas Konrad
Dr.-Semmelweis-Str. 27 67433 Neustadt

Tel.: 06321 / 9375100 Fax: 06321 / 9375102
mail@assfina.com http://www.assfina.com

Stand: 01/2025

Weitere Informationen unter
https://www.assfina.com/themen/vermieter

DAS SOLLTEN SIE WISSEN

EINKOMMENS- UND RISIKOQUELLE

Eine Immobilie als Sachwertanlage gehört zu den Klassikern der Vermögensbildung. Gleichgültig ob als Eigennutzer oder Vermieter: Sie sind unabhängig von Börsenentwicklungen oder Wechselkursschwankungen. Monatliche Mieteinnahmen sorgen für einen einträglichen und stabilen Ertrag. Dabei ist die kurz-, mittel- und langfristige Planung einer Mietsache jedoch existenziell wichtig für den Ertrag. Während notwendige Sanierungen mit der frühzeitigen Bildung von entsprechenden Rückstellungen noch gut planbar sind, können bereits Unstimmigkeiten bei der Nebenkostenabrechnung oder Freigabe einer Kaution für Unannehmlichkeiten im Vermieteralltag sorgen. Handfeste Probleme treten auf, wenn es zu großen Schäden am Haus kommt – egal ob durch Naturgewalten, einen Mieter oder durch Verschleißerscheinungen am Gebäude selbst. Auch Ihre Haftungssituation kann zu Schwierigkeiten führen, die existenzbedrohlich sind. An dieser Stelle zwei gute Nachrichten: Gegen viele Gefahren können Sie sich schützen und die anfallenden Prämien können zumindest teilweise auf die Nebenkosten umgelegt werden (nähere Informationen hierzu erhalten Sie von Ihrem Steuerberater). Nehmen Sie sich etwas Zeit und bedenken Sie Ihre Risikosituation. Nur durch eine geplante und maßgeschneiderte Vorsorge lassen sich böse Überraschungen vermeiden.

HILFE BEI HAFTPFLICHTANSPRÜCHEN

Als Haus- und Grundbesitzer haften Sie für Schäden, die im Zusammenhang mit der fehlerhaften Unterhaltung einer Immobilie stehen, „aus vermutetem Verschulden“. Sie haften für Schäden also ungeachtet davon, ob Sie eine Schuld trifft. Nur wenn Sie beweisen können, dass Sie die zur Schadenvorbeugung erforderliche Sorgfalt beachtet haben, verringert sich Ihre Haftung auf konkretes Verschulden gem. § 823 BGB bzw. die daraus abgeleitete Verkehrssicherungspflicht.

Haftungsgrundlage:
§ 836 Abs. 1 BGB: *„Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beachtet hat.“*

Haftpflichtlösungen
Sind z. B. selbstgenutzte Einfamilienhäuser normalerweise im Deckungsumfang einer Privathaftpflichtversicherung enthalten, sieht es bei Zwei- oder Mehrfamilienhäusern meist schon anders aus. Einige Tarife am Markt übernehmen auch das Risiko mehrerer vermieteter Wohneinheiten. Es empfiehlt sich hier, immer mit Ihrem Privathaftpflichtversicherer Rücksprache zu halten, ob Art und Umfang der von Ihnen vermieteten Immobilien noch unter den vorhandenen Deckungsumfang fallen.

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung
Auf der sicheren Seite sind Sie mit einer Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Sie kommt für Schäden auf, die anderen im Zusammenhang mit Ihrer vermieteten Immobilie entstehen. Die Versicherung prüft die Rechtmäßigkeit des an Sie gestellten Anspruchs und wehrt diese ggf. auch ab. Auch für diese Abwehrkosten – bis hin zur Gerichtsverhandlung – kommt die Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung auf. Erlauben Sie uns bitte noch den ausdrücklichen Hinweis, dass eine evtl. bereits vorhandene Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht, z. B. der Eigentümergemeinschaft eines Hauses, nicht für Schäden aus dem Vermietrisiko des einzelnen Wohnungseigentümers aufkommt! Sollte z. B. Ihr Mieter Schäden an der Bausubstanz verursachen (Brand, angebohrte Leitung, etc.), kann für den Schaden aber nicht aufkommen, haften letztlich Sie selbst gegenüber der Eigentümergemeinschaft. Aber auch Schäden, die Ihr Mieter durch die angemietete Immobilie erleidet (z. B. Schadstoffe in Anstrichen), sind nur so für Sie absicherbar. Gehen Sie hier kein Risiko ein!

Spezifische Risiken absichern
Wird die vermietete Immobilie mit Öl beheizt, existieren in der Mietsache natürlich auch Öltanks. Nach § 22 WHG haftet der Inhaber eines Öltanks wegen der besonderen Gefährlichkeit für das Grundwasser und oberirdische Gewässer ohne Verschulden und der Höhe nach unbegrenzt (Gefährdungshaftung). Für dieses Haftungsrisiko kommt eine **Gewässerschadenhaftpflichtversicherung** auf.

Photovoltaikanlagen auf Dächern sind kein seltener Anblick mehr. Wer eine solche Anlage betreibt, muss auch für Schäden aufkommen, die durch sie oder die Einspeisung von Strom entstehen. Diese **Betreiberhaftung für Photovoltaikanlagen** lässt sich beispielsweise über einen separaten Haftpflichtvertrag absichern.

Der Versicherungsmarkt bietet für jedes spezifische Risiko auch entsprechend angepasste Vertragsbedingungen an. Je nach Ihrer individuellen Situation kann es sein, dass viele der hier vorgestellten Risiken bereits über einen Vertrag abgesichert werden können. Sprechen Sie hier bitte mit uns, damit wir eine optimale Lösung für Sie finden können.

DAMIT SACHSCHÄDEN NICHT ZU FINANZIELLEN SCHÄDEN WERDEN

Schäden an der vermieteten Immobilie sind immer ärgerlich. Die Reparatur sorgt für nicht eingeplante Kosten und schmälert Ihren Ertrag aus der Vermietung. Gut also, wenn Schäden über eine Versicherung abgedeckt sind, die für die Kosten aufkommt. Für ein Gebäude ist daher eine Gebäudeversicherung die absolute Pflichtversicherung.

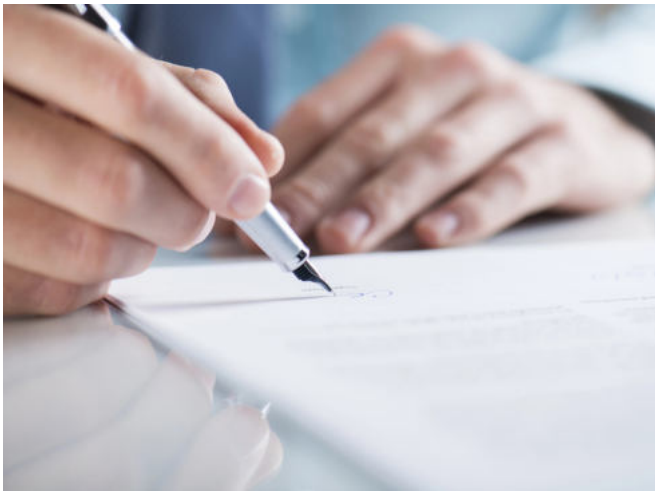
Versichert ist hier meist der sog. „1914er Wert“. Diese spezielle Versicherungssumme ist Grundlage der Entschädigung. Sie garantiert eine ausreichende Schadensleistung, um ein Haus gleicher Art und Güte neu aufzubauen, wenn das vorhandene vollständig vernichtet wurde. Wichtig ist natürlich, dass der Wert korrekt ermittelt und angegeben wurde. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Wertermittlung. Wurden über die Jahre am Gebäude Erweiterungen oder Verbesserungen vorgenommen, die dem Versicherer zur Anpassung des versicherten Werts nicht mitgeteilt wurden, droht eine Unterversicherung. Daher empfiehlt es sich, beim Erwerb eines Objekts eine sogenannte Neueinwertung vornehmen zu lassen. Denn nur ein korrekter Versicherungswert führt zu ausreichend hohen Schadenzahlungen.

Bei der Gebäudeversicherung genießt die „Brandversicherung“, also die separate Absicherung des Feuerrisikos, wohl die größte Verbreitung. Bis Anfang der 1990er Jahre gab es in manchen Bundesländern noch das Monopol der Feuerversicherung, das in Hand öffentlich-rechtlichen Versicherer war. Daher dürfte eine solche Deckung für nahezu alle Gebäude in Deutschland vorhanden sein. Je nach Alter der vorhandenen Vertragsbedingungen sind hier Feuer, Explosion und Überspannungsschäden abgedeckt. Es empfiehlt sich, vorhandene Tarife immer auf Ihre Leistungsfähigkeit hin zu überprüfen.

Sich beim Versicherungsschutz aber nur auf das Feuerrisiko zu beschränken, ist aus heutiger Sicht jedoch zu kurz gegriffen. Mindestens die beiden zusätzlichen Gefahren „Leitungswasser- und Sturm-/Hagelschaden“ sollten mit eingeschlossen werden. Viele leistungsstarke Tarife sind nur noch in dieser Dreier-Kombination erhältlich.

Wasserleitungen altern, Lötstellen werden brüchig, Duschabflüsse brechen – es ist nur eine Frage der Zeit, bis ein Haus einen Leitungswasserschaden erleidet. Vor allem wenn nicht gleich erkennbar ist, wo sich das Leck befindet, können allein für die Schadensuche sehr hohe Kosten entstehen. Die Versicherung steht dafür ein, belässt es aber nicht bei der Suche und Reparatur an sich: Auch neu zu verputzende Mauern oder die Kosten fürs Trockenlegen werden übernommen. Schließlich kann ein leistungsstarker Bautrockner über eine Woche schnell mehrere hundert Euro allein an Stromkosten verursachen!

Stürme haben sich in den letzten Jahren merklich gehäuft. Der Orkan Kyrill ist wohl jedem noch in Erinnerung. Dabei muss ein Sturmschaden nicht einmal direkt durch den Wind am Gebäude verursacht worden sein. Auch der Baum auf dem Nachbargrundstück, der unter der Kraft des Sturms nachgibt und beim Umfallen Ihr Haus beschädigt, ist versichert. In solchen Fällen ist es gut möglich, dass Ihr Nachbar nicht schadenersatzpflichtig gemacht werden kann, da ihn kein Verschulden trifft.



Auch Elementarschäden werden zunehmend als Problem unserer Zeit erkannt. Es ist kein Zufall, dass immer mehr Bundesländer für den Einschluss dieses sinnvollen Versicherungsschutzes in dem Gebäudeversicherungsvertrag Partei ergreifen. Eine Elementardeckung umfasst die Gefahren Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdfall, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch. Die Deckung ist damit sehr umfangreich. Die Kapriolen von Mutter Natur sollten Sie also zumindest finanziell nicht schrecken müssen. Eine ganze Reihe von Leistungserweiterungen, die zeitgemäße Tarife heute im Regelfall mit bieten, runden den Versicherungsschutz ab. Hier seien beispielhaft die Beseitigungskosten für Graffitis oder die Wasserkosten nach einem Rohrbruch genannt.

KÜRZUNGEN DER MIETE

Mieteinnahmen sind für einige Immobilienbesitzer die einzige Einnahmequelle. Versiegt sie, kann es für den Eigentümer finanziell schnell eng werden. Dabei können die Gründe dafür, dass keine Miete mehr gezahlt wird, vielfältig sein. So genügt bereits ein kleiner Schaden in der Wohnung, um den Mieter zu einer Minderung oder Zahlungseinstellung zu veranlassen.

Mancher Gebäudeversicherungstarif bietet daher bei Schäden durch eine der versicherten Gefahren auch den Mietausfall als versicherte Leistung mit an. Für eine dem Tarif entsprechende maximale Dauer erhalten Sie dann die entgangenen Mieteinnahmen. Bei der Höhe kann es ebenfalls eine Maximierung geben.

MIETAUSFALL, MIETNOMADEN

Neben Sachschäden kann ein Mietausfall auch durch Ihren Mieter verursacht werden. Selbst eine vorherige Bonitätsprüfung ist heute kein Garant dafür, dass Ihr Mieter dauerhaft in der Lage sein wird, seinen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen. Eine unglückliche Fügung im Beruf oder eine private Tragödie genügt oft schon, um einen Menschen sozial und finanziell abstürzen zu lassen. Auch kann man sich in Menschen täuschen – schließlich sieht man es niemandem an, dass er mutwillig in der Mietwohnung wütet. Haben Sie es mit Mietnomaden zu tun und ein Mieter verschwindet ohne Vorwarnung, bleiben Sie auf seinen Mietschulden oder dem angesammelten Unrat sitzen. Auch gegen diese Gefahr können Sie sich absichern. Sogenannte Mietnomadenversicherungen kommen innerhalb festgelegter Grenzen für die Ihnen entgangene Miete auf.

Da Mieter in direktem Kontakt mit der vermieteten Einheit stehen, passiert es immer wieder, dass sie auch Schäden an der Immobilie verursachen. Es empfiehlt sich daher, darauf zu achten, dass Ihre Mieter über eine Privathaftpflichtversicherung verfügen, die auch eine Deckung für Mietsachschäden mit beinhaltet (z. B. durch einen Brand oder eine überlaufende Badewanne). Zwar kommt Ihre Gebäudeversicherung vorrangig für Schäden auf – allerdings natürlich nur im Rahmen der versicherten Gefahren, und nur im Rahmen der Leistungen des gewählten Tarifs. Wie sich Versicherer und Mieter dann im Innenverhältnis einigen, muss Sie dann nicht mehr belasten.

Belastender sind hingegen Schäden, die normalerweise nicht von einer Gebäudeversicherung übernommen werden. Großflächig zerkratzter Parkettboden, festsitzender Gestank durch Katzenurin, Ungezieferbefall in einer Messiwohnung – hierfür könnte die Privathaftpflicht Ihres Mieters aufkommen, sofern Mietsachschäden dort mit gedeckt sind. Hat Ihr Mieter die nötige Deckung nicht und kann auch sonst nicht für die Schäden aufkommen, bleibt der bewährte Weg, die Mietkaution einzubehalten. Doch auch die reicht evtl. nicht für die Beseitigung aller Schäden aus. Auch für einen solchen Fall lässt sich die Mietnomadenversicherung erweitern (auch für Schäden durch Mutwilligkeit!). Sie leistet dann für Wohnungsschäden bis zu einer maximalen Höhe.

RECHTLICHE AUSEINANDERSETZUNGEN

Generell laufen Sie als Vermieter schnell Gefahr, in eine rechtliche Auseinandersetzung verwickelt zu werden. Streit um Nebenkostenabrechnung oder über den Umfang der Renovierung nach Auszug sind alles andere als eine Seltenheit. Internetforen sind voll mit Tipps, aus welchen Gründen und in welcher Höhe eine Mietminderung vorgenommen werden kann. Geld, das Ihnen zum Begleichen der laufenden Kosten fehlt. Eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung kommt für die Kosten auf, die Ihnen beim Anwalt und vor Gericht entstehen. Auch die sehr hohen Kosten einer Wohnungsräumung werden von solch einem Versicherungsvertrag übernommen. Ebenso, wenn sich Nachbarn über einen Ihrer Mieter beschweren. Guter Rat ist gerade im Rechtlichen meist teuer. Sie sollten daher auf den Abschluss einer Rechtsschutzversicherung nicht verzichten.

WAS SIE SONST NOCH WISSEN SOLLTEN

E-Check

Zwar gibt es keine grundsätzliche Verpflichtung für Vermieter, einen E-Check durchzuführen, Hinweise auf Mängel – wie zum Beispiel ungewöhnliche oder wiederholte Störungen – können eine verpflichtende Überprüfung aber erforderlich machen.

Um künftigen Rechtsstreitigkeiten aus dem Weg zu gehen, empfehlen wir Ihnen daher, eine regelmäßige Überprüfung der Elektroleitungen und Elektrogeräte im Mietobjekt von einem Fachmann durchführen zu lassen. Generell sollten ortsfeste elektrische Anlagen mindestens alle 4 Jahre überprüft werden. Dies schützt nicht nur Ihre Mieter, sondern auch Sie und Ihre Versicherungen im Falle eines Schadens.

Kommt es zum Beispiel durch einen Kurzschluss zu einem Brand, wird der Gebäudeversicherer zunächst prüfen, ob die elektrischen Leitungen technisch einwandfrei waren oder ob diese Mängel aufgewiesen haben. Als Eigentümer sind Sie verpflichtet, die Verkehrssicherheit der Immobilie zu gewährleisten. Diese Verpflichtung bietet die gesetzliche Grundlage, dass ein Versicherer unter Umständen die Leistung verweigern kann, wenn die Zertifizierung fehlt.

Durch den E-Check haben Sie alle Prüf- und Messergebnisse schwarz auf weiß vorliegen. Die Überprüfung garantiert Ihnen, dass die Elektroinstallation wie auch die Elektrogeräte dem jeweils erforderlichen Stand der Sicherheitstechnik entsprechen sowie etwaige gefährliche Mängel erkannt und beseitigt wurden.

Möblierte Wohnungen

Vermieten Sie mit einer Wohnung auch Möbel, sind diese nicht über Ihre Gebäudeversicherung versichert, da es sich hier nicht um Gebäudebestandteile handelt. Die Absicherung der vermieteten Möbel ist aber auf verschiedene Arten möglich. Eine separate Inhalts- oder Hausratversicherung ist denkbar. Sie können das Risiko für eine Beschädigung des überlassenen Hausrates aber auch vertraglich auf Ihren Mieter abwälzen. Dieser kann sie dann zum Neuwert über eine eigene Hausratversicherung versichern.

Mietkautionsversicherung

Früher oder später werden Sie sicherlich damit konfrontiert werden, dass ein Mieter Ihnen vorschlägt, statt der klassischen Mietkaution eine Mietkautionsversicherung als Sicherheit bei Ihnen zu hinterlegen. Ähnliche Versicherungen gibt es bereits seit vielen Jahren. Vor allem im Bereich des Bauhaupt- und Baunebengewerbes wird diese Form der Sicherheitenstellung gerne und erfolgreich genutzt. Die Vorteile für den Mieter liegen auf der Hand: Geld wird nicht gebunden und steht zur freien Verfügung. Allerdings ist eine Mietkautionsversicherung auch für einen Vermieter von Vorteil. Die Sicherheit ist identisch, die Auszahlung ähnlich schnell wie bei der Bank und der Mieter wird sich nicht in dem Maß dagegen sträuben, wie es bei „seinem Geld“ wohl der Fall wäre. Eine Trennung kann daher deutlich entspannter verlaufen, auch wenn es zu bemängelnde Punkte bei der Wohnungsübergabe gab.

Glasversicherung

Glasschäden an gemieteten Immobilien werden nicht im Rahmen der Mietsachschadendeckung einer Privathaftpflicht Ihres Mieters erstattet. Eine Glasversicherung kann in der Regel für geringe Beiträge abgeschlossen werden. Versichert sind Fenster- und Türverglasungen, auf Wunsch auch Glaskochfelder und Mobiliarverglasungen.

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: peshkova, ClipDealer #B:11278827 | Jirsak, ClipDealer #A:56359247 | PeandBen, ClipDealer #B:653569332, halfpoint, ClipDealer #B:24691943 | freedomtumz, ClipDealer #B:287840802

Stand: 01/2025