



## Rechtsfragen zur Hochwasserkatastrophe Mietrecht / WEG-Recht / Steuerrecht / Versicherungsfragen

### Worum geht es?

Die verheerenden Hochwasserfluten im Juli haben zu erheblichen Schäden und Sorgen um die Wiederherstellung der Wohnungen und Häuser geführt. Dies trifft Vermieter wie Mieter gleichermaßen. Ziel sollte sein, die großen Herausforderungen als gemeinsame Aufgabe anzugehen und möglichst einvernehmlich zu lösen. Im konkreten Einzelfall wird es offene Fragen über die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien geben. Dazu soll diese Sonderinformation Eigentümern und Vermietern helfen und eine erste Orientierung zu den wichtigsten rechtlichen Fragestellungen geben.

### Welche allgemeinen Rechte und Pflichten haben Vermieter und Mieter?

Der Vermieter ist bei einer Beschädigung der Mietsache durch „höhere Gewalt“ nach § 535 Abs.1 S.2 BGB verpflichtet, den vertragsgemäßen Zustand der vermieteten Sache wiederherzustellen. Die Reparaturverpflichtung des Vermieters ist verschuldensunabhängig. Er muss also Gebäudeschäden und Schäden an der vermieteten Wohnung, die durch das eingedrungene Hochwasser verursacht wurden, beseitigen. Er muss das Haus und die Wohnung trockenlegen, säubern und auch Schäden an den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen, etwa Einbauküche, Sanitär- und Elektroinstallation, Elektrogeräte, Heizgeräte, Teppichböden, Bodenbeläge etc., beseitigen bzw. diese ersetzen. Er ist zuständig für die Entsorgung von Schutt, unbrauchbaren Gegenständen, soweit sie mitvermietet waren, und von Schlamm aus der Wohnung und vom Grundstück. Die Reparaturverpflichtung umfasst auch die notwendigen Tapezier- und Renovierungsarbeiten.

Aufgrund seiner gesetzlichen Pflicht zur Instandhaltung der Mietsache in vertragsgemäßem Zustand ist der Vermieter unabhängig von einem eigenen Verschulden zur Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden, d.h. z.B. zur Trockenlegung der Mieträume, gegebenenfalls auch zum Auspumpen des Kellers verpflichtet.

Das Schadensrisiko bleibt daher grundsätzlich beim Vermieter, der den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache schuldet. In Bezug auf die Schönheitsreparaturen ist dabei der – teilweise – „abgewohnte“ Zustand der Mietsache vertragsgemäß, der sich bei sachgerechter Nutzung zum Zeitpunkt des Schadenseintritts zeigte. Wird dieser Zustand durch Hochwasser zerstört, ist die Mietsache mangelhaft und der Mieter hat einen auf Wiederherstellung gerichteten Erfüllungsanspruch. Daher kann der Vermieter auch nicht anteilige Zahlung auf Grund einer sog. Quotenklausel verlangen.

#### **PRAXISTIPP Schadensdokumentation:**

*Sofern noch nicht geschehen, sollte zunächst ein Überblick über die vorgefundenen Schäden erfolgen. Eine möglichst umfassende Dokumentation (Lichtbilder, Skizzen, Beschreibungen der Mängel etc.) hilft dabei, später den Umfang besser nachweisen zu können. Bei größeren Schäden ist es sinnvoll und oft erforderlich, einen Sachverständigen für Bauschäden hinzuzuziehen, um die notwendigen Sanierungsmaßnahmen ermitteln und abstimmen zu können.*

### Wer muss sich um die Beseitigung der Schäden in der Mietsache kümmern?

Gebäudeschäden durch das eingedrungene Hochwasser muss der Eigentümer des Gebäudes beseitigen. Geschuldet ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Mietfläche (verglichen mit dem Zeitpunkt der Anmietung). Das gilt in der Regel gleichermaßen für Wohnraum und Gewerberaum.

Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter sämtliche Schäden anzuzeigen! Ein Versäumnis des Mieters kann einen Schadensersatzanspruch des Vermieters begründen, sofern sich das Ausmaß der Schäden durch Unterlassen der Anzeige noch erhöht.

Auch für das Abpumpen des Wassers aus den Kellern und ggf. den darüber liegenden Flächen ist der Vermieter verantwortlich, genauso wie für das Trockenlegen der Mietflächen. Die Kosten für das Abpumpen und Säubern können nicht auf die Mieter umgelegt werden.



## Gibt es besondere Haftungs- und Schutzpflichten des Vermieters für Hochwasserschäden?

Als Grundlage für einen Schadensersatzanspruch kommt § 536a Abs.1 Alt. 1 BGB in Betracht. Danach haftet der Vermieter ohne Verschulden für solche Mängel, die bereits bei Abschluss des Mietvertrags vorhanden sind. Diese sog. Garantiehafung gilt auch für Mangelfolgeschäden. Deshalb kann dem Mieter ein Schadensersatzanspruch zustehen, wenn sein in der Mietsache befindliches Eigentum infolge eines ursprünglichen Mangels beschädigt wird. Liegt die Mietsache in einem Gebiet, in dem wegen der Nähe zu einem Gewässer mit Überschwemmungen zu rechnen ist, so muss sie gegen die hiermit verbundene Gefahr geschützt werden.

Allerdings dürfen die Schutzpflichten des Vermieters nicht überspannt werden. Die bloße Tatsache, dass die Möglichkeit einer schädlichen Einwirkung von Naturkräften auf die Mietsache besteht, begründet jedenfalls dann keine Schutzpflicht, wenn eine solche Einwirkung zur Zeit des Abschlusses des Mietvertrags nicht voraussehbar und darüber hinaus kein Anhaltspunkt gegeben war, dass eine solche Einwirkung befürchtet werden musste.

Nach der überwiegenden Rechtsprechung muss der Vermieter regelmäßig keine Vorkehrungen gegen ganz seltene und ungewöhnliche Naturkatastrophen treffen. Nur in den Fällen, in denen die Räume bekanntermaßen in einem Überschwemmungsgebiet liegen, kann in der Lage ein anfänglicher Mangel des Mietobjekts zu sehen sein. Diese Voraussetzungen liegen in der Mehrzahl der jetzt aktuellen Fälle offensichtlich nicht vor. Eine Garantiehafung scheidet daher aus. Die aktuelle Überflutung stellt im Regelfall einen nachträglich entstandenen Mangel dar, den der Vermieter aber nicht zu vertreten hat (vgl. § 536a Abs1 Alt.2 BGB). Auch insoweit fehlt es an einer Haftungsgrundlage für Schadensersatzansprüche.

## Was ist bei einer Zerstörung der Mietsache zu beachten?

Im Falle der **vollständigen Zerstörung** des Hauses endet das Mietverhältnis automatisch ohne Kündigung und damit die Verpflichtung des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung (§ 275 Abs. 1 BGB).

Bei nur **teilweiser Zerstörung** der Wohnung ist der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, das Haus wieder aufzubauen bzw. instand zu setzen. Dies gilt jedoch nicht, wenn die aufzuwendenden Kosten die sog. **Opfergrenze** übersteigen würden. Dies ist der Fall, wenn das Mängelbeseitigungsverlangen des Mieters treuwidrig ist, weil ein krasses Missverhältnis zwischen Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie der Höhe der Miete andererseits besteht und die Mangelhaftigkeit nicht vom Vermieter verschuldet worden ist. Unzumutbar ist der Renovierungsaufwand nach der Rechtsprechung für den Vermieter allerdings erst dann, wenn er nicht innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren durch eine erzielbare Rendite aus dem Mietobjekt ausgeglichen werden kann (so OLG Hamburg, Urteil v. 06.09.2002, 4 U 15/00) oder der Reparaturaufwand mehr als das Dreifache des Verkehrswertes des Mietobjekts betragen würde (so BGH, Urteil v. 21.04.2010, VIII ZR 131/09).

## Wer ist für die Schäden an Sachen in der Mietsache verantwortlich?

In den vermieteten Räumlichkeiten (Wohnraum oder Gewerberaum) selbst muss der Vermieter nur Schäden an mitvermieteten Gegenständen übernehmen. Auch für erforderlich werdende Tapezier- und Anstreicherarbeiten auf Grund der Wasserschäden muss der Vermieter eintreten. Hausrat oder Gegenstände, die dem Mieter gehören, wie z.B. Möbel, Lampen oder Kleidung, muss der Mieter selbst ersetzen.

Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter sind allenfalls im Einzelfall denkbar. Seltene Naturkatastrophen gehören aber nach der Rechtsprechung zum „allgemeinen Lebensrisiko“, d.h. sie sind für niemanden vorhersehbar. Ein Schadensersatzanspruch ist denkbar, wenn den Vermieter ein Verschulden trifft (z.B. Bau- oder Schutzvorschriften nicht eingehalten wurden) oder wenn er mit der Reparatur der Schäden in Verzug gerät und dadurch weitere Schäden am Besitz des Mieters entstehen. Ansonsten ist der Vermieter zur Beseitigung von Schäden am Eigentum und den Einrichtungen des Mieters nicht verpflichtet.

## Wann darf ein Mieter die Miete mindern?

Die Überflutung der Mieträume und der Nebenräume, Keller, Garage etc., stellt einen im Verlauf der Mietzeit entstandenen „nachträglichen“ Mangel nach § 536 Abs.1 BGB dar. Daher kommt eine Minderung der Miete bis hin zur vollständigen Einstellung der Mietzahlung bei vollständiger Unbewohnbarkeit der Wohnung nach § 536 Abs.1 S.2 bzw. S.1 BGB für die Zeit in Frage, in der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert bzw. aufgehoben ist. Das Recht zur Mietminderung besteht unabhängig von einem Verschulden des Vermieters, also auch dann, wenn der Mangel durch eine Naturkatastrophe verursacht wurde. In den Fällen, in denen der Vermieter nicht am Ort



wohnt, ist die Anzeigepflicht nach § 536c Abs.1 BGB zu beachten. Bei einem Vermieter vor Ort dürfte diese entfallen. Bei einer Verletzung der Anzeigepflicht kann aber nach § 536c Abs.2 Nr. 1 BGB das Minderungsrecht insoweit entfallen, als der Vermieter wegen Unterlassung der Information keine Abhilfe schaffen konnte. Ein eventueller Schadensersatzanspruch gem. § 536a Abs.1 BGB und das Kündigungsrecht gem. § 543 BGB wären insoweit ebenfalls gem. § 536c Abs.2 Nrn. 2, 3 BGB betroffen. Bei der Berechnung des Zeitraums und der Höhe der Minderung gelten die allgemeinen Regeln. Die Minderungsquote für die Nichtbenutzbarkeit eines normalen Wohnraums ergibt sich aus dem prozentualen Anteil des Raums an der Gesamtwohnfläche. Küche, Bad und Toilette sind aber im Wohnwert mit 50% zu veranschlagen. Eine provisorische Weiterbenutzung der beschädigten Räume schließt grundsätzlich eine Minderung um 100% nicht aus.

**PRAXISTIPP: Gemeinsam mit Mieter nach Lösungen suchen**

*Im Vordergrund sollte aber nicht die Mietminderung, sondern die Mangelbeseitigung stehen. Vermieter sollten im Interesse einer zügigen Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands Mieter von Anfang an einbinden und Mieter sollten aufgrund desselben Interesses zunächst auf Mietminderungsansprüche verzichten oder auf den Fall beschränken, dass sich die Mangelbeseitigung unbegründet verzögert.*

Zur Sicherheit sollten Fotos von den Mängeln der Mietsache gemacht werden, um Umfang und Ausmaß später notfalls beweisen zu können.

Mieträume müssen eine dem Stand der Technik entsprechende Schutzeinrichtung aufweisen, wenn auf Grund ihrer Lage mit Wassereintritten zu rechnen ist (z.B. Rückstausicherung). Dies gilt auch dann, wenn solche Schäden nur bei ganz außergewöhnlichen Unwettern eintreten. Wird der Gebrauch der Mietsache durch Hochwasser beeinträchtigt, so liegt nach der Rechtsprechung des BGH kein Mangel vor, wenn der Schadensfall auf außergewöhnliche Witterungseinflüsse zurückzuführen ist, die bei Vertragsschluss nicht vorhersehbar gewesen sind. Etwas Anderes gilt, wenn sich die Mietsache in einem hochwassergefährdeten Gebiet befindet oder wenn der Vermieter bauliche Veränderungen vornimmt, die dem Schadenseintritt Vorschub leisten. Der Vermieter kann das mit der Lage der Mieträume verbundene Risiko ausschließen, indem er den Mieter bei Vertragsbeginn umfassend über die Sachlage aufklärt (§ 536b BGB).

## Wie hoch darf die Mietminderung sein?

Die Überflutung der Mieträume und der Nebenräume, Keller, Garage etc., gilt als sog. „nachträglicher Mangel“ nach § 536 BGB. Eine Minderung der Miete bis hin zur vollständigen Einstellung der Mietzahlung bei vollständiger Unbewohnbarkeit der Wohnung ist daher grundsätzlich möglich.

Dies dürfte immer dann der Fall sein, wenn das Hochwasser die Wohnung vollständig zerstört hat, eine Erreichbarkeit der Wohnung wg. des Hochwassers nicht möglich ist oder Zwangsevakuierungen auf Grund behördlicher Anordnung erfolgten, auch ohne dass die Wohnung selbst vom Hochwasser überhaupt betroffen war. Wasserspuren an der Wand sind in der Regel nicht gravierend genug und berechtigen wegen geringfügiger, optischer Beeinträchtigung nicht zur Minderung des Mietzinses.

Der Umfang der Mietminderung hängt von der konkreten Beeinträchtigung der Mietwohnung ab und kann bei Unbewohnbarkeit der Mieträume bis zu 100 % betragen, z.B. wenn die Wohnung unter Wasser steht. Mietvertragsklauseln, wonach das Minderungsrecht des Mieters bei höherer Gewalt ausgeschlossen ist, sind unwirksam.

Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach dem Ausmaß der Beeinträchtigung. Hierbei ist die Beeinträchtigung des Mieters in räumlicher und zeitlicher Hinsicht zu bewerten. Dies ist daher jeweils eine Frage des Einzelfalls und kann nicht pauschal beantwortet werden. Dazu sollte eine Beratung durch den Haus & Grund Ortsverein erfolgen, um die angemessene Minderungsquote individuell zu ermitteln.

Ist eine Wohnung unbewohnbar, dürfte die Mietminderung bei 100 % liegen. Ist die Wohnung jedoch lediglich für den halben Monat unbewohnbar, kann der Mieter die Miete um 50% mindern. Ist sie für den ganzen Monat unbewohnbar, braucht er überhaupt keine Miete zu zahlen. Setzt der Vermieter zur Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden im Gebäude Trocknungsgeräte ein, kann der Mieter ebenfalls mindern. Auch hier ist die Minderungsquote im Einzelfall zu bestimmen.



## **Beispiele zur Minderung der Miete:**

- Fehlt Warmwasser, so wird hierfür aber im Zweifel nur eine Minderung anzunehmen sein (15%: AG München, 10%: KreisG Görlitz); da der Vermieter nicht verpflichtet ist, die Heizungsanlage grundsätzlich im Sommer zu betreiben. (Achtung: Dies gilt aber nur, wenn in den Räumen eine Wärme von 20 Grad auf Grund der Witterung erreicht wird. Sonst ist auch hier die Belieferung mit Heizleistung verpflichtend.) Generell gibt der Ausfall der Heizungsanlage nicht zwingend ein Recht zur Minderung. Gibt die Witterung (auch im Sommer) Anlass zum Heizen und liegt Heizleistung nicht an, dann sind Minderungen zwischen 10 % und 30 % anerkannt (bei Totalausfall in der Heizperiode sind dagegen bis 100% möglich).
- 100 % Minderung bei unterbrochener Gasversorgung; dadurch betroffen sind Heizung, Herd und Warmwasser (LG Berlin, 20. Oktober 1992, 65 S 70/92)
- 100% Minderung bei vollständigem Ausfall der Stromversorgung (AG Berlin-Neukölln) bezogen auf die Frage der mangelnden Wohnbarkeit
- 100 % Minderung wegen Unbewohnbarkeit der Wohnung durch Hochwasser (AG Friedberg, 3. Mai 1995, C 1326/94\_11)
- 100% Minderung, wenn eine Wohnung durch einen Überflutungsschaden unbewohnbar wird (LG Leipzig, 28. Mai 2003, 1 S 1314/03)
- Allein die Lage eines Gebäudes in einem Hochwassergebiet ist nach einem Urteil des OLG Koblenz vom 22.02.1996 (5 U 929/95) allerdings kein Mangel der Mietsache.

## **Kann der Mietvertrag wegen der Hochwasserkatastrophe gekündigt werden?**

Der Mieter kann bei Vorliegen gravierender Flutschäden den Mietvertrag fristlos wegen Gesundheitsgefährdung nach § 543 Abs.1 BGB i.V. mit § 569 Abs.1 BGB kündigen, wenn die Mieträume nicht kurzfristig wieder in einen hygienischen und brauchbaren Zustand versetzt werden können. Auf dieses Recht kann der Mieter nicht wirksam verzichten (§ 569 Abs.1 2 BGB). Zusätzlich kommt eine außerordentliche, fristlose Kündigung wegen Entzugs des vertragsgemäßen Gebrauchs nach § 543 Abs.2 Nr.1 BGB in Betracht. Die Behinderung des vertragsgemäßen Gebrauchs muss erheblich sein. Der Mieter muss dem Vermieter grundsätzlich zuerst die Möglichkeit geben, die Mängel und damit verbundene Einschränkungen des vertragsgemäßen Gebrauchs zu beheben, und er muss ihm nach § 543 Abs.3 S.1 BGB hierzu eine angemessene Frist setzen. Die Länge dieser Frist ist im Einzelfall davon abhängig, wie gravierend die Mängel sind und ob überhaupt in angemessener Zeit die Möglichkeit besteht, sie zu beseitigen.

### **PRAXISTIPP**

Die **Gewerberaummiete** ist in vielen Fällen differenzierter zu beurteilen. Hier ist es in größerem Umfang zulässig, Gewährleistungsrechte vertraglich einzuschränken, auszuschließen oder dem Mieter bestimmte Instandhaltungspflichten zu übertragen. Oft ist das Recht zur Mietminderung ausgeschlossen.

*Kann die Mietsache dagegen instand gesetzt werden, wird der Mietvertrag – von Ausnahmen abgesehen – grundsätzlich fortgesetzt.*

*Für das Recht zur vorzeitigen Vertragsbeendigung (durch fristlose Kündigung oder wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage) ist zu prüfen, ob der Umstand der Überflutung und der dadurch bedingten erforderlichen Instandsetzung dem Mieter ein Recht zur vorzeitigen Vertragsbeendigung gibt. Dabei ist von Bedeutung, dass in dem Zeitraum, in dem das Objekt überflutet war, der Vermieter die Mietsache dem Mieter nicht vertragsgemäß zur Verfügung stellen konnte. Auch nachdem das Hochwasser zurückging, mussten die Räumlichkeiten wieder grundlegend hergestellt und saniert werden. Bei der Betrachtung dieses Tatbestands kommt man zu einer rechtlichen Weichenstellung je nachdem, ob man für den Zeitraum der nicht möglichen Nutzung die Unmöglichkeitregeln oder das Gewährleistungsrecht anwendet.*

**In jedem Fall muss der zu Grunde liegende Vertrag sorgfältig geprüft werden.**



Da der Vermieter zur Gewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs verpflichtet ist, kann der Mieter das Mietverhältnis kündigen, wenn der Vermieter mit der Abstellung der Hochwasserschäden – nach Fristsetzung – in Verzug gerät.

Ist aber erkennbar, dass auf absehbare Zeit das Objekt nicht instand gesetzt werden kann, steht dem Mieter auch ohne vorherige Fristsetzung ein Recht zur Kündigung zu. Im Regelfall wird den Vermieter aber in solchen Fällen kein Verschulden an einer auch längerfristigen Reparatur / Instandsetzung des Objektes treffen. Denn die Räume sind zu trocknen, die Statik zu prüfen, ggf. Heizungsanlagen vollständig zu ersetzen etc., so dass auf Grund der Vielzahl der betroffenen Gebäude eine schnelle Fertigstellung der notwendigen Arbeiten wg. der hierzu im Verhältnis stehenden „wenigen“ Handwerksunternehmen und Fachleuten und wg. ggf. bestehender Lieferschwierigkeiten oder beschädigter Infrastruktur eine zügige Herstellung des Objekts bereits ausgeschlossen sein sollte.

Damit wird der Vermieter im Falle einer Kündigung seines Mieters jedenfalls in der Regel nicht zur Übernahme von Kündigungsfolgeschäden verpflichtet sein (z.B. Umzugskosten, Differenzzahlung zu nun höheren Mieten).

Im Extremfall, wenn die Mietfläche dauerhaft unbewohnbar geworden ist oder von gewerblichen Mietern nicht benutzt werden kann, oder bei drohender Gesundheitsgefährdung, wenn z.B. über längere Zeit Schlamm, Dreck und/oder Fäkalien in der Mietfläche stehen, hat der Mieter das Recht, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Voraussetzung hierfür ist aber, dass der Vermieter auch nach angemessener Frist nicht in der Lage ist, das Gebäude oder die Mietfläche ohne gravierende Mängel wieder zur Verfügung zu stellen.

Der Vermieter kann dem Mieter auch unter Berücksichtigung der mit dem Hochwasser eingetretenen besonderen Situation nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses kündigen. Durch das Hochwasser verursacht, könnte ein solcher Grund vorliegen, wenn die Mietfläche weder wiederhergestellt noch angemessener Ersatz angeboten werden kann, wenn also die Geschäftsgrundlage für den Mietvertrag weggefallen ist. In dem Fall hat der Mieter auch keinen Anspruch darauf, dass ihm der Vermieter eine Ersatzfläche stellt.

**Beispiel: AG Grimma, Urteil vom 22. 1. 2003 - 2 C 0983/02**

*Das Amtsgericht Grimma erklärte die fristlose Kündigung des Mieters für berechtigt (2 C 0983/02). Das Hochwasser habe die Tauglichkeit der Räume für den vorgesehenen Zweck vollständig aufgehoben. Der Mieter könne sein Gewerbe dort nicht mehr betreiben, vorher müssten die Räume trockengelegt und renoviert werden. Für den Mieter, dessen wirtschaftliche Existenz auf dem Spiel stehe, sei es unzumutbar, darauf zu warten. Außerdem gefährde ein längerer Aufenthalt in durchfeuchteten Räumen seine Gesundheit. Unter solchen Umständen wiege das Interesse des Vermieters an den Mieteinnahmen weniger schwer.*

*Nach der „Jahrhundertflut“ im Osten steht dem Mieter von Räumen, die bei „normaler Hochwasserlage“ ungefährdet sind, ein 100%-iges Minderungsrecht zu. Ist weiter nicht absehbar, wann die Mieträume zum vorgesehenen Mietgebrauch wieder hergerichtet sein werden, so ist – auch unter dem Gesichtspunkt der Gesundheitsgefahr – ein fristloses Kündigungsrecht des Mieters eröffnet.*

## Welche Besonderheiten gibt es bei Eigentumswohnungen?

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.

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist der Verwalter gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind. Im Rahmen solcher Eilmaßnahmen benötigt der Verwalter keinen Beschluss der Wohnungseigentümer.

Für die Behebung von Schäden im Sondereigentum (z.B. Bodenbelag in der Wohnung) ist – ungeachtet der Frage einer möglichen Erstattung durch die Gebäudeversicherung – alleine der Wohnungseigentümer zuständig. In vermieteten Wohnungen muss der Vermieter nur Schäden an den mitvermieteten Gegenständen übernehmen.

Für erhebliche Zerstörungen der WEG-Anlage sieht § 22 WEG eine Sonderregelung vor:



## **§ 22 WEG - Wiederaufbau**

***Ist das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden.***

Die Vorschrift besagt, dass dann, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt ist, der Wiederaufbau nicht beschlossen oder verlangt werden kann. Da nach einer (Teil-)Zerstörung die Gemeinschaft rechtlich fortbesteht und (allein) die „Erhaltung“ (hier: Instandsetzung) ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen würde (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG), auf die jeder Wohnungseigentümer einen (unverjährbaren) Anspruch aus § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG gegen die Gemeinschaft hätte, will der Gesetzgeber den sonst gegebenen Anspruch auf eine entsprechende Maßnahme ausschließen.

## **Gibt es steuerliche Entlastungen für Betroffene?**

Betroffene der Flurkatastrophe in Rheinland-Pfalz können zur Linderung ihrer finanziellen Schwierigkeiten bei der Bewältigung der Schäden zahlreiche Möglichkeiten für steuerliche Entlastungen nutzen. Ausführliche Hinweise dazu enthält der vom Finanzministerium veröffentlichte sog. **Katastrophenerlass** vom 16. Juli 2021. Darin sind umfangreiche steuerliche Regelungen für Betroffene der aktuellen Unwetterkatastrophe enthalten. Neben Regelungen für Unternehmen oder Landwirte gibt es auch wichtige Hinweise für Immobilieneigentümer und Vermieter.

## **Was müssen Vermieter bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung beachten?**

Der Katastrophenerlass enthält u.a. Vereinfachungsregelungen im Bundes-Einkommensteuerrecht für Vermieter und Selbstnutzer. Dazu gehört ein Sofortabzug der Kosten von Hochwasser-Reparaturen als Erhaltungsaufwendungen. Beim Wiederaufbau von ganz oder teilweise zerstörten Gebäuden gilt die für Betriebsgrundstücke getroffene Regelung entsprechend für Gebäude, mit denen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden. Die Regelung bezieht sich auf alle einem Steuerpflichtigen zuzurechnenden Objekte.

Aufwendungen für die Beseitigung von Schäden an Gebäuden und am Grund und Boden können ohne nähere Nachprüfung als Erhaltungsaufwand behandelt werden, wenn sie den Betrag von 70.000 € nicht übersteigen. Dabei ist von den gesamten Aufwendungen auszugehen, auch wenn diese teilweise durch Entschädigungen gedeckt sind. Der Abzug als Erhaltungsaufwand kommt nur insoweit in Betracht, als die Aufwendungen des Steuerpflichtigen die Entschädigungen übersteigen und der Steuerpflichtige wegen des Schadens keine Absetzung für außergewöhnliche technische oder wirtschaftliche Abnutzung vornimmt. Aufwendungen größeren Umfangs können gleichmäßig auf zwei bis fünf Jahre verteilt werden. Zur Berücksichtigung von Schäden an der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung besteht die Möglichkeit, diese als außergewöhnliche Belastungen geltend zu machen.

Die Regelungen gelten nur für die Wiederherstellung von Gebäuden und die Beseitigung von Schäden am Grund und Boden, wenn mit der Maßnahme bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach dem schädigenden Ereignis begonnen wurde.

## **Was sind sog. außergewöhnliche Belastungen?**

Hier geht es v.a. um Aufwendungen für die Wiederbeschaffung von Hausrat und Kleidung und für die Beseitigung von Schäden an dem eigengenutzten Wohneigentum. Diese können im Rahmen von R 33.2 EStR als außergewöhnliche Belastung berücksichtigt werden. Dabei ist das Fehlen einer sog. Elementarschadensversicherung unschädlich. Diese stellt keine allgemein zugängliche und übliche Versicherungsmöglichkeit i. S. d. R 33.2 Nr. 7 EStR dar. Außergewöhnliche Belastung können aber nur innerhalb zumutbarer Belastungsgrenzen geltend gemacht werden. Die Zumutbarkeit ergibt sich aus dem Einkommen, dem Familienstand und der Kinderzahl.

## **Gibt es Entlastungsmöglichkeiten bei der Grundsteuer?**

Wenn bei einem Gebäude der normale Rohertrag um mehr als 50 Prozent einbricht und der Eigentümer keine Schuld daran trägt – etwa, weil eine Wohnung nach einem Hochwasserschaden über Monate hinweg nicht vermietbar war – kommt ein Teilerlass der Grundsteuer in Höhe von 25 Prozent in Frage.

Ist der Ertrag sogar vollständig weggebrochen, können 50 Prozent der Grundsteuer erlassen werden. Dafür muss der Eigentümer bis zum 31. März 2022 einen Antrag auf Teilerlass der Grundsteuer beim zuständigen Steueramt stellen.



## Was ist mit haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen?

Hier gelten die allgemeinen Regelungen, von denen vor allem Eigenheimnutzer profitieren können, da diese im Gegensatz zu Vermietern die Kosten nicht direkt als Werbungskosten absetzen können.

Selbst nutzende Eigentümer können Handwerkerleistungen nach § 35a EStG absetzen. Bei Handwerkerleistungen, die nicht der energetischen Gebäudesanierung dienen, sind 20% der Arbeitskosten steuerlich absetzbar. Das gilt für Arbeitskosten von bis zu 6.000 Euro pro Jahr. Maximal gibt es also 1.200 Euro bei der Steuererklärung zurück. Wer zur Reparatur der Hochwasserschäden Handwerker beauftragt, sollte auf einer Rechnung bestehen und nicht bar bezahlen. Unter diesen Voraussetzungen lassen sich die 20 % der Arbeitskosten in Höhe von maximal 1.200 Euro als Direkt-Abzug von der Einkommensteuer absetzen.

## Gibt es weitere steuerliche Erleichterungen?

Den Erlass des Ministeriums der Finanzen und weitere Details zu den steuerlichen Erleichterungen finden Sie unter [www.fm.rlp.de](http://www.fm.rlp.de) online. Für Rückfragen steht das jeweilige örtlich zuständige Finanzamt gerne zur Verfügung. Die Finanzämter sollen laut Finanzministerium einzelfallbezogene Entscheidungen im Sinne der Steuerpflichtigen treffen. So können z.B. fällige Steuern gestundet, die Steuervorauszahlungen auf die Einkommensteuer angepasst sowie auf Vollstreckungsmaßnahmen verzichtet werden.

Dabei bietet das Land den von der Flut nachweislich und erheblich betroffenen Steuerzahlern unter anderem eine Stundung der Vorauszahlungen auf die Einkommensteuer an. Die Stundungen können bis zum 31. Januar 2022 gewährt werden, auf eine Erhebung von Stundungszinsen sollen die Finanzämter in der Regel verzichten. Wer auf das Angebot zurückkommen möchte, muss bis zum 31. Oktober 2021 einen entsprechenden Antrag stellen.

## Wie werden Spenden steuerlich behandelt?

Enthalten ist auch ein **Verzicht auf Zuwendungsbestätigungen als Steuernachweis** für Spenden an Hochwassergeschädigte zur Erleichterung der steuerlichen Absetzbarkeit der Spenden.

Wer bis zum 31. Oktober an ein entsprechendes Spendenkonto spendet, braucht als Nachweis nur den Einzahlungs- bzw. Buchungsbeleg seiner Bank vorzulegen.

## Was wird alles durch die Versicherung entschädigt?

Die verheerenden Hochwasser haben zahlreiche Menschenleben gefordert und Sachschäden in Milliardenhöhe verursacht. Bei selbst genutzten Immobilien können Eigentümer mit Versicherungsleistungen nur dann rechnen, wenn die abgeschlossene Gebäudeversicherung auch Elementarschäden einschließt. Andernfalls können Eigentümer nur auf staatliche Hilfen hoffen.

Die meisten Gebäudeversicherungen in Deutschland bieten zunächst Versicherungsschutz gegen Schäden durch Feuer sowie Sturm und Hagel. Damit auch Schäden durch Überschwemmung versichert sind, braucht es die Deckung gegen die sog. "erweiterten Naturgefahren oder Elementarschäden". Hier sind verschiedene Schadensursachen zusammengefasst, eine davon ist die Überschwemmung.

Wenn Sie sich unsicher sind, wie es sich in Ihrem Fall verhält, hilft nur ein Blick in den Versicherungsschein. Schauen Sie dort unter der Überschrift "Versicherte Gefahren" oder einer ähnlichen Formulierung, ob "Überschwemmung", "erweiterte Naturgefahren" oder "Elementarversicherung" bzw. "Elementarschäden" aufgeführt und ob diese eingeschlossen sind. Wenn Sie sich unsicher sind, fragen Sie bei der Versicherung nach oder melden Sie den Schaden direkt; die Versicherung wird Ihnen dann mitteilen, ob für Überschwemmungen Versicherungsschutz besteht oder nicht.

Hier gibt es im Detail große Unterschiede je nach Ausgestaltung des konkreten Versicherungsvertrags. Auch in den Basisdeckungen sind aber in aller Regel neben den eigentlichen Kosten für die Reparatur oder Wiederherstellung des Gebäudes Nebenkosten wie die Gebühren für Architekten, Statiker etc. enthalten, ebenso die Kosten zum Beispiel für Trocknungsgeräte und den Stromverbrauch dieser Geräte. Auch Aufräumungs- und Abbruchkosten inkl. der Entsorgung von Bauschutt sind im Regelfall in irgendeiner Form enthalten.



Meist leistet die Gebäudeversicherung auch eine Entschädigung für Kosten, die entstehen, weil das Gebäude aufgrund des Schadens nicht mehr bewohnbar ist. Dies läuft unter dem Stichwort "Hotelkosten", "Mietwertentschädigung" oder "Mietausfall". An den Begrifflichkeiten sieht man schon, dass hier sowohl die Kosten für selbstbewohntes als auch vermietetes Eigentum ersetzt werden. Die genaue Höhe und der Umfang (z.B. Dauer) dieser Entschädigung hängt vom abgeschlossenen Versicherungsvertrag ab.

## Was ist mit sonstigen Anlagen auf dem Versicherungsgrundstück?

Oft gibt es auf dem Versicherungsgrundstück neben dem eigentlichen Gebäude noch zahlreiche andere Gegenstände, wie zum Beispiel Wege, Garagen, Carports, Beleuchtungsanlagen, Mauern, Zäune, Hecken etc.

Hier unterscheiden sich die jeweiligen Versicherungsverträge zum Teil deutlich je nach Anbieter und Deckungskonzept. Es bleibt Ihnen nur, im Versicherungsschein und den Bedingungen genau nachzulesen oder beim Versicherer nachzufragen. In der Regel können Sie davon ausgehen, dass Garagen und Carports ebenfalls versichert sind. Gleiches gilt für Wege, Grundstückseinfriedungen und Beleuchtung.

## Wie hilft die Hausratversicherung?

Sofern Versicherungsschutz gegen Elementarschäden besteht, können bei selbstnutzenden Eigentümern und Mietern die Einrichtungsgegenstände (Wohnraum) ggf. über die Hausratversicherung abgesichert sein.

Eine Inhaltsversicherung mit Elementardeckung (Gewerbe) kommt z.B. für Schäden an technischer und kaufmännischer Betriebseinrichtung sowie für Waren und Vorräte auf. Reguliert werden diese Schäden auf Zeitwertbasis.

## Wo finde ich Informationen zu den finanziellen Soforthilfen in Rheinland-Pfalz?

Informationen und Formulare zu den bisherigen finanziellen Hilfen des Landes finden Sie unter <https://www.statistik.rlp.de/de/soforthilfe>

Außerdem gibt es unter dem Link <https://hochwasser-ahr.rlp.de/de/hilfsangebote/> umfassende weiterführende Hinweise zu den aktuellen Unterstützungsangeboten.

Zudem gibt es lokal auch Unterstützung durch Gemeinden oder Landkreise. Dazu empfiehlt es sich aber jeweils vor Ort zu prüfen, ob und welche zusätzlichen Sach- oder Finanzhilfen möglich sind.



## Noch Fragen offen?

*Der Inhalt dieser Sonderinformation ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der in ihm behandelten Materie machen es jedoch erforderlich, Haftung und Gewähr auszuschließen. Für die Umsetzung im Einzelfall kann daher keinerlei Haftung übernommen werden. Im konkreten Einzelfall oder bei streitigen Auseinandersetzungen sollten Sie vielmehr immer eine Beratungsstelle aufsuchen. Nur so kann individuell anwaltlich beraten und die jeweils geltende Rechtslage berücksichtigt werden. Bei weiteren Fragen oder fehlenden Informationen stehen Ihnen die Haus & Grund Vereine im Rahmen der Mitgliederberatung vor Ort gerne zur Verfügung.*

### **AUCH ONLINE IMMER BESTENS INFORMIERT**

*Haus- und Wohnungseigentümer finden darüber hinaus unter [www.hausundgrund-rlp.de](http://www.hausundgrund-rlp.de) Infos und Service-Angebote rund um ihr Immobilieneigentum sowie den direkten Draht zum nächsten Haus & Grund Ortsverein. Klicken Sie doch mal rein!*