

Führung / Kommunikation

Schaden am Parkett durch den Mieter, wer zahlt? Mieter oder dessen Versicherung. Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

Immer wieder entbrennen Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter über die vertragsgemäße Nutzung der Mietsache bzw. um Beschädigungen derselben im Rahmen des Mietgebrauches. Besonders misslich sind solche Auseinandersetzungen für Mieter, die noch nicht einmal über eine Privathaftpflichtversicherung verfügen, wobei deren Anzahl deutlich größer ausfällt, als man erwarten sollte. Doch auch für diejenigen, die glauben für die Haftungsrisiken des täglichen Lebens ausreichend Vorsorge betrieben zu haben, schlummern verborgene Deckungslücken in den Versicherungsbedingungen der Haftpflichtversicherer.



Wolf-Rüdiger Senk. Foto: AVW

Diese Probleme lassen sich exemplarisch anhand eines Beschlusses des **Landgerichts Dortmund** vom 01. März 2010 nachvollziehen (Az.: 2 T 5/10). Im entschiedenen Fall hatte die Antragstellerin im Wohnbereich ihrer Mietwohnung, der mit Echtholzparkett ausgelegt war, einen Schreibtischstuhl auf Rollen benutzt. Dadurch wurde im Laufe der Zeit das Parkett beschädigt. Die Kosten der Wiederinstandsetzung stellte der Vermieter der Mieterin in Rechnung. Diese wandte sich wiederum an ihren Haftpflichtversicherer, der sich jedoch weigerte, den Schaden zu regulieren und dies, obgleich in der Police der Mieterin ausdrücklich der übliche Ausschluss von Mietsachschäden gemäß § 4 I 6 AHB (Allgemeine Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung) durch Vereinbarung von Besonderen Bedingungen und Risikobeschreibungen (BBR) wieder abbedungen war (Ziff. IV 4 BBR). Der Versicherer argumentierte nämlich damit, dass eine Haftung wegen übermäßiger Beanspruchung der Mietsache im Wege des Rückausschlusses gemäß Ziff. IV 4 1 a (1) BBR wiederum vom Versicherungsschutz ausgeschlossen sei.

Mehr zum Thema **Versicherung von Immobilien** finden Sie unter www.avw-gruppe.de

Kaum vermittelbares Durcheinander

Diesem für den Laien kaum mehr vermittelbaren Durcheinander von Aus-, Wiederein- und abermaligen Ausschlüssen der AHB und BBR machte das Landgericht Dortmund ein Ende indem es argumentierte, gemäß § 538 BGB seien Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt würden, vom Mieter nicht zu vertreten. Da der Mieter insoweit sich auch keinen Haftungsansprüchen seines Vermieters ausgesetzt sehen könne, erstrecke sich die Deckungserweiterung gemäß der BBR folglich auch nur auf eine vom normalen bzw. vereinbarten Maß der Nutzung quanti-

tativ oder qualitativ abweichende Benutzung. Diese Deckungserweiterung schränkt der Rückausschluss der BBR dahingehend ein, dass die übermäßige Beanspruchung wieder ausgeschlossen wird. Darunter kann nach Ansicht des LG Dortmund aber nur die quantitative Nutzungsüberschreitung subsumiert werden. Würde auch die qualitative Überbeanspruchung der Mieträume davon erfasst werden, würde der Rückausschluss der BBR den zuvor erfolgten Widereinschluss aushöhlen und weitestgehend obsolet machen.

Qualitative Abweichung

In der unsachgemäßen Benutzung des Rollenschreibtischstuhles sah das Gericht keine an sich vertragskonforme aber überbordende Nutzung der Räumlichkeiten, also keine quantitative Abweichung, sondern eine grundsätzlich falsche Nutzung, eben eine – mitversicherte – qualitative Abweichung. Diese war aber nach der landgerichtlichen Interpretation der Widerausschlussklausel gemäß den BBR vom Versicherungsschutz umfasst, so dass der Antragstellerin ein grundsätzlicher Anspruch gegen ihren Haftpflichtversicherer zugebilligt wurde.

Dieses aus Verbrauchersicht unsägliche Hin und Her von Ausschlüssen, Widereinschlüssen und abermaligen teilweisen Ausschlüssen im Rahmen der Versicherungsbedingungen belegt exemplarisch, wie wichtig und unverzichtbar fachkundiger Rat bei Auswahl und Abschluss nicht nur von Haftpflichtpolen sondern Versicherungsverträgen insgesamt ist.

Wolf-Rüdiger Senk



WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor 2019 liefert Antworten
Gezielt und exklusiv für Ihre Region.

JETZT ANFORDERN