

Schäden sind unvermeidlich. Sie und Ihre Mieter können noch so sorgsam sein. Es kann immer wieder etwas passieren. Dann fragt man sich, ob die Kosten für die Renovierung von der Versicherung übernommen werden. Vielleicht sind die Schäden auch gar nicht von der Versicherung gedeckt. Wir geben Ihnen Tipps und Hinweise, wie Sie bei der Versicherung auf „Nummer Sicher“ gehen.

Bei Immobilien geht es immer um Werte, die es abzusichern gilt. Darüber hinaus sind Sie als Vermieter auch dafür verantwortlich, dass Ihr Haus immer in einem für andere Personen ungefährlichen Zustand gehalten wird. Bei allen Versicherungen sollten Sie nicht beim erstbesten Angebot zuschlagen. Prüfen Sie die Unterlagen genau, lesen Sie auch das Kleingedruckte und fragen Sie den Versicherungsagenten alles, was Sie nicht verstanden haben. Die Versicherungen kosten Geld - Ihr Geld. Der Vergleich verschiedener Angebote wird Ihnen manchen Euro sparen.

**Tipp:** Im Internet gibt es eine Reihe von Portalen, über die man sich Angebote holen kann. Doch seien Sie vorsichtig, wenn man Ihre Adressdaten abfragt. Es kann sein, dass Sie dann über Monate von Versicherungen telefonisch terrorisiert oder per Post zugemüllt werden. Anrufe sind im Übrigen nur mit Ihrer ausdrücklichen Zustimmung erlaubt.

### Privat-Haftpflicht

Eine Privathaftpflicht sollte jeder – ob Immobilienbesitzer oder nicht – haben. Schnell kommt es zu Schädigungen, bei denen die Haftpflicht einspringt. Sei es der berühmte Fußball in der Scheibe des Nachbarn oder die Folgen eines schweren Unfalls, der durch Unachtsamkeit verursacht wurde.

**Tipp:** Bevor Sie spezielle Gebäudeversicherungen abschließen, sollten Sie klären, ob die dadurch abgedeckten Risiken nicht bereits in der privaten Haftpflicht enthalten sind.

Gerade bei den privaten Haftpflichtversicherungen sollten Sie sehr genau vergleichen – die Leistungen und Beitragssätze variieren zum Teil sehr stark.

### Welche Versicherungen Sie haben müssen



Als Vermieter müssen Sie die Immobilie in einem für andere Personen (hier Ihre Mieter und deren Gäste und Besucher wie Handwerker usw.) ungefährlichen Zustand zu halten. Ein Musterbeispiel ist dabei die Streupflicht vor dem Haus. Sie können diese zwar auf den Mieter übertragen, haften aber weiterhin für etwaige Unfälle, die sich aufgrund eines nicht gestreuten Gehwegs ergeben. In solchen Fällen greift die Haus- und Grundbesitz-Haftpflichtversicherung.

Die Versicherung kann auf das Haus und das Grundstück begrenzt werden. Es können aber

auch zusätzlich Einfahrten, Spielgeräte usw. mitversichert werden. Der zu zahlende Beitrag richtet sich nach der vereinbarten Deckungssumme und der Jahresmieteinnahmen.

### **Achtung: Öltank muss extra versichert werden**



Als Eigentümer des Öltanks in Ihrer Immobilie haften Sie unbegrenzt für Schäden, die durch austretendes Öl entstehen. Dabei spielt es keine Rolle, ob Sie den Ölaustritt verursacht haben oder nicht. Dringt das Öl in das Grundwasser ein, kann es hier zu Schäden kommen, die durchaus die Millionengrenze überschreiten. In diesem Fall springt die Gewässerschadensversicherung ein.

Die Beiträge richten sich nach verschiedenen Kriterien. Beispielsweise das Alter des Tanks, seine Größe, der Standort und die durchgeführten Kontroll- und Wartungsarbeiten.

### **Wohngebäudeversicherung**

Eine Wohngebäudeversicherung ist für jede Immobilie unverzichtbar. Sie springt bei Schäden durch Feuer, Sturm oder Leitungswasser ein. Sie können darüber hinaus noch weitere Schadenursachen von der Wohngebäudeversicherung abdecken lassen (z. B. Überschwemmungen, Lawinen, Erdbeben). Allerdings lohnt sich das meist nicht. An der Küste beispielsweise wäre eine Zusatzversicherung gegen Überschwemmung sehr teuer. Sie müssen selbst entscheiden, wie hoch Sie das Risiko einschätzen und ob sich dann der Abschluss noch lohnt.

Kommt es zum Totalschaden (bei einem Brand schnell geschehen!) erhalten Sie von der Versicherung den Betrag, den Sie aufwenden müssten, um das Gebäude wieder zu errichten.

**Tipp:** Gerade bei der Totalzerstörung einer Immobilien stellen Sie schmerzlich fest, wenn die Versicherungssumme nicht angepasst wurde. Sie sollten die Deckungssumme deshalb jährlich überprüfen und nötigenfalls anpassen.

Die Höhe der Prämien hängt vom Zustand der Immobilie, den verwendeten Baumaterialien, dem Standort des Hauses und anderen Faktoren ab.

### **Vermieter-Rechtsschutz**



Als Immobilieneigentümer und Vermieter werden Sie es leider nicht immer so leicht haben, wie Sie es sich wünschen. Häufig legen die Mieter die Vereinbarungen ganz anders aus und interpretieren ihre Rechte und Pflichten in einem anderen Sinne als Sie. Dabei kommt es häufig zu so starken Auseinandersetzungen, dass diese nur noch durch die Gerichte geklärt werden können. Insbesondere bei den Abrechnungen der Mietnebenkosten oder bei Kündigungen kommt es häufig zu juristischen Auseinandersetzungen.

Neben dem Ärger, den Ihnen keiner abnehmen kann, sind solche Streitigkeiten auch mit erheblichen Kosten verbunden. Diese Kosten übersteigen häufig den für Sie erträglichen Rahmen. Das gilt erst recht, wenn die Immobilie gerade erst fertig gestellt oder gekauft wurde und Sie sich noch mit anderen Belastungen herumschlagen müssen. Um im Rechtsstreit nicht in eine Liquiditätskrise zu geraten sollten Sie deshalb über einen Vermieterrechtsschutz nachdenken.

Hierbei handelt es sich um eine zusätzliche Versicherung zum Privatrechtsschutz. Sie sichern sich damit gegen Rechtsklagen bezüglich seines vermieteten Gebäudes ab. Die Leistungen können Sie mit der Versicherung meist aushandeln. Normalerweise gehören zum Vermieterrechtsschutz die Bereiche

- Grundstücks- und Wohnungsrecht: Die Versicherung wird bei allen Forderungen aktiv, die sich direkt auf die versicherte Immobilie beziehen.
- Ordnungsrecht: Hier geht es um Prozesse wegen Ordnungswidrigkeiten. Zu solchen Verfahren kann es schneller kommen, als Sie denken.
- Steuerrecht: Dabei geht es ausschließlich um steuerrechtliche Fragen, die im direkten oder indirekten Zusammenhang mit der Immobilie und deren Vermietung oder Verpachtung stehen.
- Strafrecht: Hier geht es um die Klärung von Angelegenheiten, die sich auf ein konkretes strafrechtliches Vergehen stützen.

Kommt es in den versicherten Rechtsbereichen zu einer Klage, haftet die Versicherungsgesellschaft im vereinbarten Umfang meist für die anfallenden gerichtlichen Kosten. Hierzu zählen:

- die eigenen Anwaltskosten,
- eventuell die Anwaltskosten der Gegenseite,
- die allgemeinen Gerichtskosten,
- Kosten für eventuell notwendig werdende Gutachter,
- Kautionsforderungen bei Auslandsprozessen sowie
- Reise- und Übersetzungskosten bei Auslandsprozessen.

Vermieter und Mieter vertreten grundsätzlich entgegengesetzte Interessen, die sehr schnell in einem Streit vor Gericht enden. Während des Verfahrens müssen Sie sich voll und ganz auf den Prozess konzentrieren. Da ist es gut, wenn man sich nicht auch noch über die Finanzierung des Verfahrens Gedanken machen muss.

### **Mietausfall-Versicherung**

Man kann sich in Deutschland so ziemlich gegen alles versichern – auch gegen Mietausfall. Man spricht dann vom sogenannten Mietfactoring. Sie schließen dazu mit einem Factoringunternehmen einen Vertrag ab. Nach Abschluss erhalten Sie die Miete vom

Factoringunternehmen – das allerdings für die Absicherung und die Bearbeitung dieser Miete um normalerweise 2 bis 7 % kürzt. Außerdem wird von den meisten Unternehmen eine einmalige Vertragsgebühr verlangt.

Für diese Gebühr garantiert Ihnen die Factorygesellschaft die Mietzahlungen, wenn der Mieter grundlos nicht mehr zahlt. Hier liegt allerdings der Haken an der Sache. Denn meist schiebt der Mieter irgendwelche Gründe vor, mit denen er die Zahlungsverweigerung begründet. In einem Beitrag für „Focus online“ äußerte sich der Rechtsexperte der Eigentümerschutzgemeinschaft „Haus & Grund Deutschland“, Kai Warnecke, deshalb eher skeptisch: „Wer seine Miete nicht zahlen will, streitet auch darüber, ob die lose Kachel im Bad zur Minderung berechtigt“.

Um eine Versicherung zu erhalten, die in jedem Fall zahlt, müsste nach Expertenmeinung eine Provision von ca. 20 % der Miete gefordert werden. Das wiederum wäre zu teuer und macht eine Versicherung uninteressant.

Andererseits bieten einige Factoringunternehmen sogar die Übernahme von Folgekosten, wie beispielsweise Prozesskosten oder Kosten einer Zwangsräumung. Sogar die Beseitigung von „Vandalismusschäden“ gehört zum Leistungsangebot einiger Unternehmen.

Bevor Sie einen Vertrag abschließen, sollten Sie diesen am besten von einem Experten prüfen lassen. Letztlich bleibt jedoch [eine umsichtige Auswahl der Mieter](#) die beste Möglichkeit, sich vor Mietausfall zu schützen.

---

Häufig ist sich ein Immobilien-Eigentümer gar nicht so recht im Klaren darüber, wann er immer wieder zur Kasse gebeten werden kann. Grundsätzlich muss er immer dann zahlen, wenn in seinem Haus oder auf seinem Gelände Sachen oder Menschen zu Schaden kommen. Im Zentrum stehen hier meist die Fragen der Verkehrssicherungspflicht. Lesen Sie hierzu auch unseren Beitrag [„Was umfasst die Verkehrssicherungspflicht?“](#). Gerade hier kann es zu Kosten kommen, die den Eigentümer in den Ruin treiben können. Für diese Fälle ist eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht ein absolutes Muss.

### Wann kommt die Versicherung zum Zug?



Wie bereits eingangs erwähnt, deckt die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht Forderungen gegen Sie ab, die sich aus der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht ergeben. So springt sie ein, wenn der Gehweg vor der Immobilie nicht ordnungsgemäß gereinigt oder von Schnee und Eis befreit wurde. Durch den Sturz eines Passanten kann es dann zu hohen Schadenersatz- und Schmerzensgeldforderungen kommen.

Auch wenn Instandhaltungsmaßnahmen nur unzureichend oder gar nicht durchgeführt werden, springt die Versicherung bei etwaigen Schädigungen Dritter ein. Löst sich beispielsweise ein Dachziegel und beschädigt dabei ein Fahrzeug, übernimmt die Versicherung den entstandenen

Schaden.

### **Wichtig**

Versichert ist nur, was in der Police enthalten ist. Es dürfte so gut wie keine Versicherung geben, die für alle Fälle, die sich aus dem Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht ergeben, einsteht. Lesen Sie deshalb die Police sehr genau, bevor Sie eine entsprechende Versicherung abschließen.

Bevor die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht für die Schadensregulierung einsteht, prüft sie, ob der Versicherte seine Pflichten schuldhaft verletzt hat. Außerdem wird grundsätzlich geprüft, ob die geltend gemachten Forderungen berechtigt sind. Außerdem wird geprüft, ob der Schadensfall durch die Versicherungspolice abgedeckt ist.

Ist der Fall nicht durch die Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht abgedeckt, wird die Versicherung alle Maßnahmen ablehnen. Stellt Sie fest, dass die Forderungen an den Versicherten unberechtigt sind, setzt sie sich mit dem Geschädigten in Verbindung und sucht auf diesem Weg nach einer Lösung.

### **Wer braucht die Versicherung?**

Eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht ist für Vermieter und Wohneigentumsgemeinschaften notwendig. Außerdem empfiehlt sich die Versicherung bei Eigentümern unbebauter Grundstücke. Bei Wohneigentumsgemeinschaften empfiehlt es sich, eine Versicherung für das gesamte Gebäude durch den Verwalter abschließen zu lassen. Die Policen für Eigentumsgemeinschaften sind erheblich günstiger als die Angebote für einzelne Objekte.

Bei selbst genutzten Immobilien reicht die private Haftpflichtversicherung aus.

### **Die Werte nicht zu niedrig ansetzen**

So unterschiedlich die Schäden sind, die über die Versicherung reguliert werden, so unterschiedlich sind diese auch in der Höhe der zu zahlenden Kosten. Doch bedenken Sie, wie schnell es zu hohen Schadenskosten kommen kann. Der unglückliche Sturz eines Passanten kann schnell Kosten im fünf- oder gar sechststelligen Bereich verursachen.

Darum sollte die Versicherung mit einer Mindestsumme von drei Millionen Euro (pauschal für Personen und Sachschäden) abgeschlossen werden. Höhere Versicherungen können sinnvoll sein, niedrigere Offerten sind jedoch nicht empfehlenswert.

### **Was ist versichert?**

Gegenstand der Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht ist das Haus- und Grundstücksrisiko. Dazu gehören nicht nur Schäden, die vom Grundstück oder von der Immobilie ausgehen. Auch Schäden, die beispielsweise von Bäumen auf dem Grundstück ausgehen (herabfallende Äste,

Rutschgefahr durch nasses Laub usw.) werden von der Versicherung reguliert. Außerdem können auch Schädigungen durch Rasenmäher, Schneefräsen und andere Geräte abgedeckt werden.



Die Versicherung tritt bei Ansprüchen ein, die sich aus der Verletzung von Pflichten, die dem Versicherungsnehmer obliegen, ergeben. Dies gilt auch, wenn die eigentlichen Arbeiten übertragen wurden. Ist beispielsweise der Winterdienst oder die Straßenreinigung an den Mieter übertragen worden, bleibt die Verantwortung für die Durchführung beim Vermieter. Hat dieser nicht kontrolliert oder kontrollieren lassen, ob die Arbeiten ordnungsgemäß durchgeführt wurden, haftet er weiterhin. Tritt ein Schaden ein, würde die Versicherung den Schaden bezahlen.

Darüber hinaus können Bauarbeiten – wenn auch nur im begrenztem Umfang - mitversichert werden. Möglich ist auch die Versicherung von Sachschäden durch häusliche Abwässer, die im Gebäude anfallen, und Schäden durch Rückstau aus dem Straßenkanal.

### **Besonderheiten bei Wohnungseigentümergeinschaften**

Ist eine Wohnungseigentümergeinschaft Versicherungsnehmer, beschränkt sich die die Haftpflicht der Versicherung auf das Gemeinschaftseigentum. Hier werden gleichzeitig die gesetzliche Haftpflicht des Verwalters und die Ansprüche der Wohnungseigentümer gegenüber dem Verwalter mitversichert. Eine begrenzte Versicherung besteht auch bezüglich der Ansprüche der Wohnungseigentümer, wenn sie für die Gemeinschaft tätig waren.

Haftungen gegenüber dem Sondereigentum der einzelnen Miteigentümer sind in dieser Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht nicht enthalten. Sie als Vermieter haften dann immer noch selbst für Schäden durch Mängel an der Mietsache gegenüber Ihrem Mieter. Auch für Schäden, die durch Ihr Sondereigentum am Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum der anderen Eigentümer entsteht, haften Sie selbst.

Um sich hiergegen zu schützen, sollte bei einer vermieteten Eigentumswohnung immer eine zusätzliche Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht abgeschlossen werden. Versicherer bieten aber auch Tarife für Ihr Sondereigentum an, die besonders günstig sind, wenn beim gleichen Versicherer auch das Gemeinschaftseigentum abgesichert wurde. Kosten können auch gespart werden, wenn Sie sich mit anderen Miteigentümern zusammenschließen und gemeinsam eine Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht wählen. Meist erhält man beim gemeinsamen Abschluss interessante Preisnachlässe.

---

Der beste Schutz gegen Mietausfall ist natürlich, bei der Auswahl des Mieters größte Vorsicht walten zu lassen. Doch Sie können noch so sehr aufpassen, es kann auch Ihnen passieren, dass Sie auf einen Mieter „reinfallen“ und später auf nicht bezahlter Miete sitzen bleiben. Experten schätzen, dass rund 2 Milliarden Euro Vermietern zustehen, die sie nicht erhalten.

Hier bieten sogenannte Mietausfallversicherungen ihre Dienste an. Doch bevor Sie so eine Versicherung abschließen, sollten Sie das Für und Wider abwägen.

### Wie funktioniert die Mietausfallversicherung?



Für die Mietausfallversicherung zahlt der Vermieter eine Prämie, die auf Basis der Nettokaltmiete eines Jahres ermittelt wird. Sie beträgt zwischen 0,5 und 5 %! Bei einer monatlichen Miete von 450 € beträgt die jährliche Gebühr für die Versicherung also zwischen 27,00 und 270,00 €. Die letztendlich versicherte Summe wird aber vom Vermieter bestimmt. Er kann bei den meisten Anbietern eine Summe ab 5.000 € aufwärts versichern.

Während die hohen Policen unrentabel sind, sind die günstigeren Abschlüsse häufig an Selbstbeteiligungen des Vermieters gebunden, das heißt, der Mietausfall wird nicht voll erstattet. Hier kann der Eigenanteil des Vermieters bis zu 20 % ausmachen. In anderen Fällen kann der günstige Tarif daran gebunden sein, dass man weitere Versicherungen abschließt, was nicht unbedingt ein Nachteil sein muss, aber genau überlegt sein sollte.

Die Versicherung ist in erster Linie für Fälle gedacht, bei denen ein Mietausfall durch Schäden entsteht, deren Ursache Brände, Wasserrohrbrüche, Stürme usw. sind. So gesehen ist die Mietausfallversicherung also eher als Ergänzung zur Gebäudeversicherung anzusehen. Im Versicherungsfall sind dann die Kosten für die Wohnungssanierung und der Mietausfall abgesichert. In den meisten Fällen ist der Versicherungsschutz der Mietausfallversicherung aber auf maximal 12 Monate begrenzt es gibt aber auch Anbieter, die für einen längeren Zeitraum einstehen.

### Wenn der Mieter nicht zahlt



Zahlt der Mieter nicht, so ist dies auch durch die meisten Mietausfallversicherungen abgedeckt. Allerdings sollte man hier das „Kleingedruckte“ im Mietvertrag genau lesen. Denn es gibt einige Anbieter, die die Versicherung gegen zahlungsunwillige oder unfähige Mieter ausschließen. Gehört der Schutz zum Paket, müssen eine ganze Reihe von Bedingungen erfüllt sein, bevor die Versicherung zahlt.

In vielen Fällen wird beispielsweise verlangt, dass der Mieter seine komplette Kautionszahlung haben muss. Nimmt der Mieter aber sein Recht der Zahlung in drei Raten in Anspruch und zahlt nur eine Rate, um danach auf Kosten des Vermieters zu wohnen, ist die Bedingung nicht erfüllt und die Versicherung haftet für den Schaden nicht.

Wollen Sie die Versicherung für Bestandsmieter abschließen, dürfen noch keine negativen Ereignisse stattgefunden haben. Ist der Mieter also schon einmal in Mietrückstand gewesen, wird die Versicherung spätestens im Zahlungsfall Probleme machen.

Viele Versicherungen zahlen auch nicht, wenn der Mieter Einspruch gegen die Forderung des

Mieters einlegt und beispielsweise Mängel geltend macht. Das Prozessrisiko wird aber von den meisten Anbietern nicht übernommen.

Es gibt jedoch auch Anbieter, die bereits einspringen, wenn der Mieter nach der ersten Mahnung nicht zahlt. Der Versicherer zahlt dann und versucht, sich das Geld vom Mieter wiederzuholen. Das hört sich gut an hat aber auch einen Haken. Denn diese Versicherungen verlangen fast immer eine kostenpflichtige Bonitätsprüfung des Mieters, die der Vermieter tragen muss. Auf diesen Kosten bleiben Sie dann in jedem Fall sitzen. Fällt die Prüfung negativ aus, kann man in den meisten Fällen gar keine Versicherung abschließen. Wenn doch, ist dies an horrende Provisionszahlungen gebunden.

Einige Anbieter von Mietausfallversicherungen bieten Ihren Schutz nur an, wenn eine bestimmte Anzahl von Mietern pro Wohneinheit nicht überschritten wird (in den meisten dieser Fälle wird die Zahl der Mieter auf zwei begrenzt).

In den meisten Fällen wird der Mieter irgendwelche Gründe anführen, um seine Zahlungsverweigerung zu begründen. Dann kommt es zum Rechtsstreit. Die Kosten hierfür werden aber von vielen Versicherungen gar nicht oder nur im Erfolgsfall übernommen. Das Prozess-Risiko müssen Sie also tragen. Hinzu kommt, dass häufig von der Versicherung nur gezahlt wird, wenn ein Urteil zu Ihren Gunsten gefällt wird. Sie sind also gezwungen, zu klagen. Die Praxis zeigt leider auch, dass in diesen Fällen Recht haben und Recht bekommen zwei Seiten einer Medaille sind. Scheuen Sie aber dieses Risiko, wird der Versicherer nicht zahlen und Sie haben gutes Geld in eine Versicherung investiert, die Ihnen nun nichts bringt.

Wenn Sie alle Klippen überwunden haben, können Sie sich glücklich schätzen. Natürlich springt die Versicherung nicht ein, wenn Sie aus welchen Gründen auch immer eine Wohnung absichtlich leer stehen lassen.

### **Fazit: Genau prüfen**

Grundsätzlich ist eine Mietausfallversicherung eine gute Sache. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Miete als feste Größe zur Finanzierung der Immobilie eingeplant wurde und durch den Ausfall die Gefahr besteht, dass das gesamte Finanzierungsmodell ins Wanken gerät.

Aufgrund der vielen möglichen Einschränkungen sollte man aber die Verträge sehr genau lesen. Im Zweifelsfall sollte man einen unabhängigen Experten zurate ziehen. Wichtig ist auch, sich genau zu überlegen, welche Ausfallhöhe man absichern muss. So dürfte die Wohnung eines säumigen Mieters binnen eines Jahres doch wieder vermietet sein, sodass eine Police, die Ausfälle für 24 Monate in den meisten Fällen keinen Sinn machen.

Dies gilt umso mehr, als Sie die Kosten für diese Versicherung selbst tragen müssen. Sie können nicht über die Betriebs- beziehungsweise Mietnebenkosten auf den Mieter abgewälzt werden.