

Datum: Juli 2025

Starkregen und offene Fenster - Mieter haftet

Mieter müssen für Schäden durch Starkregen am Haus und an der Wohnungseinrichtung haften, wenn sie Dachfenster, Balkontüren und generell Wohnungsfenster geöffnet oder auf „Kippstellung“ lassen und der Regen deshalb in die Räume eindringen kann. Das gilt besonders nach entsprechenden Unwettervorhersagen. Darauf weist jetzt Haus & Grund Buxtehude hin. Der 1. Vorsitzende André Grote erklärt dazu: Gerade bei entsprechenden Warnungen durch die Medien und Wetterdienste handeln Mieter fahrlässig, wenn sie sich trotzdem nicht um offenbleibende Fenster und Türen kümmern. Das gilt ganz besonders im Falle längerer Abwesenheit während des Urlaubs, trifft aber auch bei entsprechenden Unwetterwarnungen für kurzzeitigere Abwesenheitszeiträume zu; so zum Beispiel dann, wenn man abends Freunde besucht oder ins Kino geht, und in dieser Zeit die Wohnung durch eindringendes Regenwasser überschwemmt wird. Haftungsgrundlage ist dann eine verschuldet verletzte Sorgfaltspflicht im Umgang mit den Mieträumen, die aus dem Mietvertrag folgt. Auch die gesetzliche Schadensersatzhaftung greift zulasten des Mieters ein.

Hintergrund: Die Wohngebäudeversicherung zahlt bei Wasserschäden durch offengebliebene Fenster und Türen in aller Regel nicht. Ohne Elementarschadenzusatz deckt sie nur Leitungswasserschäden ab. Mit Elementarschadenzusatz kommt es in aller Regel auf den einzelnen Fall an, ob die Versicherer für eingedrungenes Regenwasser eintreten oder nicht. Ist aber ein Verschulden eines Hausbewohners ursächlich für den Wassereintritt, ist die Gebäudeversicherung in aller Regel aus der Haftung raus. Der Schaden ist in diesem Fall vom Mieter oder von seiner Haftpflichtversicherung zu ersetzen.

Weil er mit den gemieteten Räumen allzu sorglos umgegangen ist und dadurch zumindest fahrlässig einen Wasserschaden am Haus und eventuell auch in den Räumlichkeiten seiner Mitbewohner und Nachbarn verursacht hat, kommen eine Abmahnung und im wiederholten Fall eine Kündigung des Mietverhältnisses infrage, so Haus & Grund Buxtehude weiter. Das Landgericht (LG) Berlin hält eine Kündigung dann für gerechtfertigt, wenn es während der Abwesenheit des Mieters zu einem Schaden wegen offengelassener Fenster kommt (LG Berlin, Urteil vom 22.01.2014 - 65 S 268/13 für den Fall einer mietvertraglichen Verpflichtung zur Abwendung von Frostgefahren durch auf Kipp gestellte Fenster und durch ungenügende Beheizung).

Zur Klarstellung: Enthält bereits der Mietvertrag eine Klausel zur Abwendung von Gefahren durch Wettereinflüsse, muss es nicht erst zum Eintritt eines Schadens gekommen sein. Dann kann schon gekündigt werden, wenn der Mieter durch offenstehende Fenster gegen seine Sorgfaltspflichten verstößt.

Nähere Informationen erhalten Mitglieder bei Ihrem örtlichen Haus & Grund Verein Buxtehude.

Haus & Grund Buxtehude ist über den Landesverband Haus & Grund Niedersachsen Teil der bundesweiten Eigentümerschutz-Gemeinschaft mit insgesamt mehr als 900.000 Mitgliedern.

Pressekontakt:

Haus & Grund Buxtehude, Fischerstr. 4-6, 21614 Buxtehude
