

> Vorauswissen

Das Teilungsabkommen Mieterregress

Das Teilungsabkommen Mieterregress

Verfasser:

Henning Langheim

(Ass. jur. - Schaden Haftpflicht Privatkunden)

Gebäude- und Haftpflichtversicherungen arbeiten viel öfter „Hand in Hand“ miteinander, als man vielleicht denkt. Ganz pragmatisch und geräuschlos. Zum Beispiel im Rahmen des Teilungsabkommens beim Mieterregress.

Was ist das Teilungsabkommen (TA)?

Das TA-Mieterregress ist eine Vereinbarung zwischen vielen Gebäude- und Haftpflichtversicherern. Es soll das Regulieren von Feuer- oder Leitungswasserschäden, die ein haftpflichtversicherter Mieter oder Pächter verursacht hat, einfacher und einheitlicher gestalten. Das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter soll dabei so wenig wie möglich belastet werden. Dies unter der Obhut des Gesamtverbandes der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV). Das Abkommen gibt es seit 2009. Zum 01.01.2022 wurde es überarbeitet und neu gefasst.

Beispiele:

- Der haftpflichtversicherte Mieter stellt die Waschmaschine an und macht anschließend einen Spaziergang. In dieser Zeit löst sich während des Schleudergangs der mit den Jahren locker gewordene Zulauf-Schlauch. Viele Liter Wasser fließen in die Wohnung. Als der Mieter zurückkommt, ist alles überflutet. Beim Nachbarn in der Wohnung darunter tropft es schon von der Decke.
- Die haftpflichtversicherte Mieterin macht sich einen gemütlichen Abend mit Kerzenlicht und ihrer Lieblings-Serie. Sie schläft ein. Später wird sie vom lauten Piepen des Rauchmelders geweckt. Die herunterbrennende Kerze hat zunächst eine Papierserviette, anschließend Tischdecke und Vorhang in Brand gesetzt. Nachdem die Feuerwehr den Brand gelöscht hat, finden sich viele Brand-, Ruß- und Feuchtigkeitsschäden.

In solchen Schadenfällen sollte immer über die Hausverwaltung oder den Vermieter die Gebäudeversicherung eingeschaltet werden. Diese wird sich der Sache annehmen und nach weiterem Prüfen idealerweise die Schäden regulieren.

Zu der Meldung beim Gebäudeversicherer ist der Vermieter sogar verpflichtet. Das entspricht jahrelanger BGH-Rechtsprechung (BGH, Urt. v. 03.11.2004, VIII ZR 28/04).

Der Mieter, in dessen Wohnung der Schaden entstanden ist, informiert seine Haftpflichtversicherung über den Vorfall.

Wann und unter welchen Voraussetzungen wird das TA angewendet?

Wenn der Gebäudeversicherer den entstandenen Gebäudeschaden reguliert hat, prüft er, ob und in welcher Höhe er Ausgleichsansprüche bei dem Haftpflichtversicherer des Mieters geltend machen kann.

Jetzt kann das Teilungsabkommen ins Spiel kommen – unter folgenden Voraussetzungen:

- Beide Versicherer, also der Gebäudeversicherer des Vermieters und der Haftpflichtversicherer des Mieters, müssen dem Abkommen beigetreten sein. Die Haftpflichtkasse gehört, wie viele andere Haftpflicht- und

Gebäudeversicherer, dazu – und zwar von Beginn an.

- Der Gebäudeversicherer muss Tatsachen darlegen, aus denen sich ergibt, dass die Schadensursache aus der Sphäre des Mieters bzw. Pächters stammt. Also aus dessen Obhuts- und Gefahrenbereich. Hier gilt die sogenannte Sphärentheorie des BGH. Das wird oft der Fall sein, etwa wenn beim Kochen in der Mietwohnung etwas in Brand gerät, das Grillfeuer auf dem Balkon zu dicht an der Fassade lodert oder man das Badewasser abzustellen vergisst.
- Der Schaden wurde zumindest fahrlässig von dem haftpflichtversicherten Mieter verursacht.
- Wenn nicht der Mieter selbst, sondern eine andere Person den Schaden verursacht hat: Das Verhalten dieses Dritten muss der Sphäre des Mieters zugerechnet werden können.
 - Beispiel: Der von dem Mieter beauftragte Handwerker hat den Ablaufschlauch der Spülmaschine nicht richtig montiert. Dadurch löst sich der Schlauch und es kommt zum Wasserschaden. In einem solchen Fall muss der Gebäudeversicherer, soweit es rechtlich möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist, die Forderung aber zunächst bei

dem Dritten (im Beispielfall: bei dem Handwerker) geltend machen.

- Der Anspruch gegen den Mieter muss im Rahmen seiner Haftpflichtversicherung gedeckt sein. Für Personen in häuslicher Gemeinschaft mit dem Mieter und seine Mitarbeiter ist erforderlich, dass diese in dessen Haftpflichtversicherungs-Vertrag mitversichert sind. Das Abkommen gilt für private, gewerbliche und industrielle Risiken (einschließlich Landwirtschaft).
- Auch auf unentgeltliche Nutzungsverhältnisse von gewisser Dauer ist das TA anwendbar, etwa wenn die Wohnung nicht aufgrund eines Mietverhältnisses, sondern z. B. wegen einer Nießbrauchsregelung bewohnt wird.

Wie läuft der Ausgleich zwischen Gebäude- und Haftpflichtversicherer im TA ab?

- Bis 5.000 EUR Entschädigungsleistung gilt ein Regressverzicht. Der Gebäudeversicherer trägt den Schaden allein. Er macht keinen Ausgleichsanspruch gegenüber dem Haftpflichtversicherer des Mieters geltend.
- Über einer Entschädigungshöhe von 5.000 EUR und bis 100.000 EUR kann der Gebäudever-

sicherer 38 % seiner Neuwert-Entschädigung von dem Haftpflichtversicherer als Ausgleich fordern. Dazu gehören auch die Kosten eines Sachverständigen, die zur Ermittlung der Schadensursache notwendig waren.

- Das TA ist im Rahmen seiner Anwendung abschließend. Wenn die Voraussetzungen vorliegen, muss der Ausgleich nach dem Abkommen erfolgen. Der Gebäudeversicherer kann dann nicht zusätzlich noch weitere Ansprüche gegenüber dem Mieter oder dessen Haftpflichtversicherer geltend machen.
- Ist die Entschädigungsleistung des Gebäudeversicherers höher als 100.000 EUR oder einer der beteiligten Versicherer dem Abkommen nicht beigetreten, findet kein Ausgleich nach dem TA statt. Dann gilt die BGH-Rechtsprechung zum Mieterregress (vgl. Fachinformationsdienst Nr. 1/2009, S. 1.).
- Für die Verjährung gilt eine dreijährige Verjährungsfrist – vom Schadentag an gerechnet.
- Wenn es doch einmal dazu kommt, dass sich Gebäude- und Haftpflichtversicherer über den Ausgleich innerhalb des TA nicht einigen können, ist eine sogenannte Clearingstelle beim GDV eingerichtet. Vor einer gerichtlichen Klärung muss der Fall dort

vorgelegt werden.

Zurück zu den Beispielen

In den oben genannten Fällen wendet sich daher der Gebäudeversicherer mit seiner Regress-Forderung an die Haftpflichtversicherung des Mieters. Die Mieter haben jeweils fahrlässig gehandelt, da sie Waschmaschine oder Kerze nicht genügend beaufsichtigt haben.

Wenn beide Versicherer dem TA beigetreten sind und die Entschädigung des Gebäudeversicherers über 5.000 EUR und bis 100.000 EUR liegt, muss der Haftpflichtversicherer 38 % der Entschädigungsleistung an den Gebäudeversicherer zahlen.

Wenn Sie weitere Fragen zum Thema haben, sind wir gerne für Sie da.

Verfasser:

Henning Langheim

Ass. jur.

(Schaden Haftpflicht Privatkunden)

> Kontakt

**Sie haben noch Fragen?
Wir helfen Ihnen gerne weiter.**

So erreichen Sie uns:

> **Telefon: 06154/601-1272**

> **E-Mail: info@haftpflichtkasse.de**

