



Kurzinformation

Haftung und Deckung beim Einsturz alter Wohngebäude

1. Haftung

Entstehen durch den Einsturz eines alten Wohngebäudes **Schäden bei Dritten** – etwa an ihrem Eigentum oder ihrer Gesundheit –, können grundsätzlich Schadensersatzansprüche gegen den Grundstücksbesitzer in Betracht kommen. Besteht keine vertragliche Beziehung zwischen dem Grundstücksbesitzer und dem Geschädigten, kommt als Anspruchsgrundlage hierfür im Wesentlichen nur **Deliktsrecht** in Betracht. § 836 Absatz 1 BGB bestimmt insofern zur Haftung des Grundstücksbesitzers:

„Wird durch den Einsturz eines Gebäudes oder eines anderen mit einem Grundstück verbundenen Werkes oder durch die Ablösung von Teilen des Gebäudes oder des Werkes ein Mensch getötet, der Körper oder die Gesundheit eines Menschen verletzt oder eine Sache beschädigt, so ist der Besitzer des Grundstücks, sofern der Einsturz oder die Ablösung die Folge fehlerhafter Errichtung oder mangelhafter Unterhaltung ist, verpflichtet, dem Verletzten den daraus entstehenden Schaden zu ersetzen. Die Ersatzpflicht tritt nicht ein, wenn der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die im Verkehr erforderliche Sorgfalt beobachtet hat.“

Bestehen vertragliche Beziehungen zwischen Grundstücksbesitzer und Geschädigtem – etwa in Gestalt eines Mietverhältnisses –, kommt auch eine Haftung wegen der Verletzung einer Pflicht aus dem betreffenden **Vertragsverhältnis** in Betracht (§ 280 BGB). Ein solcher Anspruch ist jedoch gleichfalls ausgeschlossen, wenn der Grundstücksbesitzer die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat (§ 280 Absatz 1 Satz 2 BGB).

Stürzt ein altes Wohngebäude ohne erkennbar einwirkende äußere Ursachen ein, stellt sich mit- hin vor allem die Frage, ob dies die Folge **mangelhafter Unterhaltung** ist und ob der Besitzer zum Zwecke der Abwendung der Gefahr die **im Verkehr erforderliche Sorgfalt** beobachtet hat. So muss etwa auch nach der Errichtung eines Bauwerkes der bauliche Zustand fortlaufend überprüft werden (Haag in Geigel, Kapitel 14 Randnummer 103). Eine mangelhafte Unterhaltung liegt vor beim Unterlassen der Beseitigung eines erkannten gefährlichen Zustandes (Bernau in Geigel, Kapitel 19 Randnummer 12). Das Maß der anzuwendenden Sorgfalt richtet sich dabei nach der Gefährlichkeit des Gebäudes oder Werkes (Bernau in Geigel, Kapitel 19 Randnummer 15). Der gegenwärtige Besitzer genügt seiner Beweislast, wenn er nachweist, dass er während seiner eigenen Besitzzeit die zur Verhütung der Gefahren erforderlichen Schutzmaßnahmen getroffen hat (Bernau in Geigel, Kapitel 19 Randnummer 15).

2. Deckung

2.1. Versicherungspflicht und Kontrahierungszwang

Wohngebäudeversicherungen werden in Deutschland durch **private Versicherungsunternehmen** angeboten. Für Eigentümer und Besitzer existiert **keine allgemeine rechtliche Verpflichtung**, Wohngebäude oder Eigentumswohnungen gegen Einsturz zu versichern. Spiegelbildlich besteht auch für Versicherer keine Pflicht, entsprechende Versicherungen anzubieten und abzuschließen.

2.2. Versicherungsmöglichkeiten

Auf dem Versicherungsmarkt bestehen unterschiedliche Möglichkeiten, Risiken, die durch den Einsturz von Wohngebäuden drohen, abzusichern. Da **Vertragsfreiheit** herrscht, bleibt der genaue Vertragsinhalt – insbesondere auch die Deckungssumme – hierbei den jeweiligen Vertragsparteien überlassen. Gängig ist allerdings eine Unterteilung in die Versicherungstypen **Gebäudeversicherung**, **Hausratversicherung** und **Haus-Haftpflichtversicherung**. Nach den – nicht verbindlichen – aktuellen Musterbedingungen des Gesamtverbands der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) besteht bei diesen Vertragstypen hinsichtlich eines Gebäudeeinsturzes potentiell folgender Deckungsumfang:

– Gebäudeversicherung

Gegenstand der Versicherung sind etwaige **Schäden am Gebäude selbst** oder dessen Zerstörung. Versichert sind entsprechende Schäden – je nach Vertragsinhalt – nur, wenn sie auf eine der folgenden Ursachen zurückzuführen sind: Brand; Blitzschlag; Überspannung durch Blitz; Explosion; Implosion; Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder Ladung; Leitungswasser; Sturm, Hagel; Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdbeben, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

– Hausratversicherung

Gegenstand der Versicherung sind Schäden durch die Zerstörung, Beschädigung oder das Abhandenkommen von versicherten **beweglichen Sachen**. Versichert sind entsprechende Schäden – je nach Vertragsinhalt – nur, wenn sie auf eine der folgenden Ursachen zurückzuführen sind: Brand; Blitzschlag; Überspannung durch Blitz; Explosion; Implosion; Anprall oder Absturz eines Luftfahrzeugs, seiner Teile oder Ladung; Einbruchdiebstahl, Vandalismus nach einem Einbruch sowie Raub oder den Versuch einer solchen Tat; Leitungswasser; Sturm, Hagel; Überschwemmung, Rückstau, Erdbeben, Erdsenkung, Erdrutsch, Schneedruck, Lawinen und Vulkanausbruch.

– Haus-Haftpflichtversicherung

Versicherungsschutz besteht für den Fall, dass der **Versicherungsnehmer** wegen eines eingetretenen Schadenereignisses, das einen Personen-, Sach- oder sich daraus ergebenden Vermögensschaden zur Folge hatte, aufgrund gesetzlicher Haftpflichtbestimmungen privatrechtlichen Inhalts **von einem Dritten auf Schadensersatz in Anspruch genommen** wird.

Versichert ist mithin die gesetzliche Haftpflicht des Versicherungsnehmers aus der Verletzung von Pflichten, die ihm in der Eigenschaft als Haus- und Grundbesitzer obliegen, etwa der Pflicht zur baulichen Instandhaltung. Bei Vorliegen der unter Gliederungspunkt 1 dargestellten Haftungsvoraussetzungen können Schäden infolgedessen durch die Haus-Haftpflichtversicherung gedeckt sein.

Im Ergebnis dürfte die versicherungsbasierte Deckung des Risikos, dass ein nicht absehbarer und/oder verhinderbarer Einsturz eines altersschwachen Gebäudes ohne eine externe Ursache in Gestalt eines der oben genannten Gefahrenereignisse erfolgt, hinsichtlich der Schäden am Gebäude selbst in der Regel kaum möglich sein. Hinsichtlich von Schäden Dritter kommt eine Deckung insoweit in Betracht, als damit eine gegebenenfalls zu bejahende gesetzliche Haftpflicht gedeckt wird.

3. Steuerliche Absetzbarkeit

Für die einkommensteuerliche Absetzbarkeit der Beiträge zu einer **Gebäudeversicherung** gilt Folgendes:

- Bewohnt der Eigentümer das Gebäude selbst, kann er die Beiträge nicht steuerlich geltend machen.
- Bewohnt der Eigentümer das Gebäude selbst und nutzt er ein oder mehrere Zimmer überwiegend für berufliche Zwecke, kann er die Beiträge anteilig für die beruflich genutzten Zimmer als Werbungskosten oder Betriebsausgaben von seinen Einnahmen abziehen.
- Vermietet der Eigentümer das Gebäude, kann er die Beiträge als Werbungskosten von seinen Einnahmen abziehen. Legt der Vermieter die Beiträge ganz oder teilweise auf die Mieter als Nebenkosten zur Miete um, muss er sie als Einnahmen versteuern.
- Unternehmen mit Immobilieneigentum können die vollen Beiträge als Betriebsausgaben von den Einnahmen abziehen.

Die Beiträge zu einer **Hausratversicherung** dürfen grundsätzlich nicht bei der Einkommensteuer angesetzt werden. Eine Ausnahme gilt nur bei der überwiegend beruflichen Nutzung von einem oder mehreren Zimmern: In diesem Fall kann der Versicherungsnehmer die Beiträge anteilig für die beruflich genutzten Zimmer als Werbungskosten oder Betriebsausgaben von seinen Einnahmen abziehen.

Bei einer Haftpflichtversicherung, zum Beispiel einer **Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung** oder einer **Bauherrenhaftpflichtversicherung**, wird ebenfalls unterschieden:

- Vermieter können die Beiträge als Werbungskosten von ihren Einnahmen abziehen. Legt der Vermieter die Beiträge ganz oder teilweise auf die Mieter als Nebenkosten zur Miete um, muss er sie als Einnahmen versteuern.
- Bei Steuerpflichtigen, die ihr Wohneigentum selber nutzen, gehören die Beiträge zu solchen Versicherungen zu den abziehbaren Vorsorgeaufwendungen im Sinne von § 10 EStG.

Für diese Art der Vorsorgeaufwendungen gilt ein jährlicher Höchstbetrag von 2.800 Euro für Selbständige; Angestellte, Beamte, Rentner und Pensionäre können maximal 1.900 Euro pro Jahr geltend machen. Ein Abzug solcher Versicherungsbeiträge kommt jedoch nur insoweit in Betracht, als mit den Beiträgen zu Versicherungen, zu deren Abschluss eine Pflicht besteht (vor allem Kranken- und Pflegeversicherung) die oben genannten Höchstbeträge nicht bereits voll ausgeschöpft sind.

Quellen:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist, abrufbar unter <http://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> sowie in englischer Sprache (mit Stand 1. Oktober 2013) unter http://www.gesetze-im-internet.de/englisch_bgb/englisch_bgb.html (Stand dieser und nachfolgender Online-Quellen: 14.03.2022).
- EStG: Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Oktober 2009 (BGBl. I S. 3366, 3862), das zuletzt durch Artikel 27 des Gesetzes vom 20. August 2021 (BGBl. I S. 3932) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/estg/>.
- Geigel: Der Haftpflichtprozess mit Einschluss des materiellen Haftpflichtrechts, herausgegeben von Kurt Haag, 28. Auflage 2020.
- Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV), Musterbedingungen, abrufbar unter <https://www.gdv.de/de/ueber-uns/unsere-services/musterbedingungen-23924>.

* * *