

---

Haus & Grund Niedersachsen e. V.

# **BERATUNGSDOSSIER „HOCHWASSER 2023“**

*Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst, Hannover / Solingen*

---

## **Inhaltsübersicht**

<b>I. Bautechnische Grundlagen.....</b>	<b>2</b>
1. Verhalten bei Hochwasser.....	2
2. Verhalten bezüglich des Hauses .....	4
3. Gebäudecheck.....	8
<b>II. Finanzhilfen .....</b>	<b>9</b>
<b>III. Situation des privaten Eigentümers .....</b>	<b>10</b>
1. Versicherungen.....	10
2. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers für die Räumung des Grundstücks und für die Entsorgung des Abfalls .....	11
3. Verantwortlichkeit für die Verunreinigung von Gewässern .....	12
4. Steuer.....	12
5. Situation des Vermieters.....	13
6. Verkauf der Immobilie.....	17
<b>IV. Regressmöglichkeiten .....</b>	<b>18</b>

Extremer Starkregen hat in weiten Teilen Niedersachsens Ende Dezember 2023 zu Hochwasserkatastrophen geführt. Von den starken Regengüssen waren insbesondere betroffen die Bereiche an Flüssen und nahe von Talsperren.

Mit der vorliegenden Unterlage bietet Haus & Grund Niedersachsen e.V. eine erste Orientierung und Information in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht für die betroffenen Haus- und Grundeigentümer an.

## **I. Bautechnische Grundlagen**

### **1. Verhalten bei Hochwasser**

Folgende Verhaltensweisen sind bei Wasserschäden bzw. Hochwasserschäden anzuraten:

- Die Stromzufuhr muss sofort unterbrochen werden.

Erst wenn ein Elektriker den Isolationswiderstand gemessen hat, kann der Strom im Haus eingeschaltet werden. Die Messung wird am Hausanschluss vorgenommen und dauert nur wenige Minuten.

Einige sinnvolle Vorbereitungen gibt es trotzdem:

Türen von Sicherungskästen, Unterverteilern und Elektrogeräten öffnen und Luft hineinlassen. Zugluft durch offene Türen und Fenster hilft zusätzlich. Solange kein Strom fließt, kann man grob mit einem Handtuch trocknen.

Verborgene Steckdosen und Steckerleisten hat man oft vergessen, besonders in Schreibtischen, Zwischendecken und Doppelböden oder hinter Wandverschaltungen und Küchenleisten. Auch diese freilegen und Stecker ziehen.

Tückisch sind waagrecht liegende oder befestigte Steckerleisten: Ihr Plastikgehäuse wirkt wie ein Sammelbecken für zurückbleibendes Wasser. Gerade hier gilt: Stecker ziehen, evtl. trockenreiben und umdrehen.

- Wasserleitungen und Brunnen

Auch in unbeschädigten Leitungen leidet die Qualität des Trinkwassers, besonders im Sommer. Nach längerer Pause deshalb auf jeden Fall einige Minuten das Wasser laufen lassen, bevor es wieder verwendet wird, wie nach einem längeren Urlaub. Wichtig ist, dafür die am weitesten vom Hausanschluss entfernte Stelle zu nehmen, damit alle Leitungen einbezogen werden. Günstig ist z. B. ein Wasserhahn im obersten Stockwerk. Dagegen ist es nicht nötig, alle Ventile zu öffnen. Wenn unter dem Wasserhahn keine Temperaturschwankungen mehr zu spüren sind, sind die Leitungen einmal durchgelaufen.

Die Wasserqualität im öffentlichen Leitungsnetz muss der örtliche Wasserversorger bestätigen. Ohne seine Freigabe kein Wasser ver-

wenden! Durch Hochwasser stark gefährdet sind eigene Brunnen. Solange kein Fachmann eine Probe nehmen konnte, müssen sie ungenutzt bleiben. Proben nehmen Hygieneinstitute, was einige Zeit dauern kann. Zu erreichen sind sie über das jeweilige Gesundheitsamt. In der Zwischenzeit ist Mineralwasser die bessere Wahl oder das Wasser, das von Helfern angeboten wird.

- Heizungsbrenner und Öltank

Ölheizungen im Keller, denen eine Überflutung droht, lassen sich oft durch wenige Handgriffe vor einem Teil der drohenden Schäden schützen. Dazu genügt es häufig, den Brenner mit manchmal nur zwei Schrauben vom Heizkessel zu lösen und in ein sicheres Stockwerk zu bringen. Gasbrenner können nicht so leicht ausgebaut werden. Hier bleibt nur, die Gasleitung zu schließen.

Eine weitere Vorsichtsmaßnahme, die erhebliche Schäden vermeiden kann, ist das Verkeilen von Öl- oder Gastanks. Ausgelaufenes Heizöl verursacht oft die größten Schäden in betroffenen Haushalten und der Umgebung. Dem Auslaufen kann vorgebeugt werden, wenn der Tank auch im Wasser eine stabile Lage beibehält und nicht aufschwimmt. Der Jahreszeit entsprechend, sind viele Tanks zurzeit nur wenig gefüllt, was den Auftrieb im Wasser erhöht. In Kellern können dies Kisten und anderes Material zwischen Tank und Kellerdecke verhindern. Gastanks verhalten sich ganz ähnlich wie Öltanks, da sie mit Flüssiggas gefüllt sind.

Im Garten aufgestellte Tanks können durch schwere Ketten zusätzlich gesichert werden, die um den Tank gelegt und im Boden verankert werden. Dies hilft allerdings nur, wenn der Tank auf einem soliden Fundament steht. Auf jeden Fall sollten alle Zu- und Abgänge des Tanks verschlossen sein, bevor das Wasser steigt. Vereinzelt noch vorhandene Ölfässer, die als Tank dienen, können angebunden werden.

- Wichtige Geräte, Hausrat und sonstige Gegenstände müssen aus dem Gefahrenbereich geschafft und, soweit möglich, vor Nässe geschützt werden.
- Soweit wie möglich eigenständig lüften und reinigen
- Ist die Überschwemmung zu stark, müssen Feuerwehr oder ein Trocknungsunternehmen zum Abpumpen des Wassers hinzugezogen werden.
- **Wichtig:** Nicht sofort aufräumen, sondern zuvor Schäden dokumentieren und begutachten lassen; mit der Versicherung besprechen, wie und wann der Schaden beseitigt werden soll und zerstörte Vermögensgüter entsorgt werden können.
- **Beachte:** Der Geschädigte hat die Beweislast gegenüber seinem Versicherer (Gebäude- und Hausratversicherung insbesondere mit Elementarschadenzusatz) für die Art und den Umfang des eingetretenen Schadens. Ist bereits alles entsorgt, wird eine Beweisführung in aller Regel sehr schwierig.

- Unbedingt sollte der Versicherer sofort und so schnell wie möglich, spätestens binnen einer Woche seit dem Eintritt des Schadens kontaktiert und über das Schadensausmaß informiert werden. Das Versicherungsunternehmen kann weitere Vorgehensweisen nennen (Achtung: Schadensminderungspflicht!). Nochmals: Wichtig sind vor allem die Sicherung von Beweisen und das Treffen baulicher Maßnahmen.
- Wenn nötig, können auch Sachverständige den Wasserschaden begutachten.
- Notreparaturen und Schadensminderungsmaßnahmen müssen unverzüglich durchgeführt werden. Andere Sanierungsmaßnahmen sollten erst nach Absprache mit dem Versicherer angegangen werden.
- Für Mieter: Neben ihrem Versicherer (Hausrat und eigene Haftpflicht bei offengelassenen Fenstern und dadurch eingedrungenem Regen) sollten Sie Ihre Schäden auch dem Vermieter und dem Hausmeister melden. Über Notreparaturen und Schadensminderungsmaßnahmen hinaus sollten weitere Sanierungen erst nach Absprache mit dem Eigentümer durchgeführt werden.

**Faustregel:**

Bewahren Sie – soweit irgendwie möglich – Ruhe!

Zeigen Sie den Schaden unverzüglich nach dem Entstehen dem zuständigen Versicherer an. Die Frist liegt bei spätestens 1 Woche nach Auftreten des Schadens (Details in Ihrer Police oder in den dazu gehörenden AVB). Für die Abwicklung des Schadens ist entweder Ihr Versicherungsvertreter oder die Abteilung Schadensangelegenheiten der Versicherung zuständig.

Leiten Sie erforderliche Notmaßnahmen so schnell wie möglich ein, um Folgeschäden zu vermeiden. So genügen Sie Ihrer Schadensminderungspflicht.

Um die Wertbemessung Ihres geschädigten Hab und Guts zu vereinfachen, sollten die Schäden fotografiert und zerstörte Gegenstände aufbewahrt werden. So erhält der Versicherer eine Grundlage zur Schätzung. Bewahren Sie vor

## 2. Verhalten bezüglich des Hauses

### Begutachtung des Hauses nach der Flut

Wenn Ihr Haus (Keller) überflutet war, sollten Sie es genauestens in Augenschein nehmen.

- Achten Sie auf Risse im Mauerwerk.

- Lassen Sie zunächst keine Kinder ins Haus.
- Arbeiten Sie im Team, wenn Sie Träger und Stützen einbauen.
- Eine Person sollte das Haus ständig beobachten und bei Gefahr warnen.
- Tragen Sie unbedingt Schutzhelme.
- Vergrößern sich Risse, dann verlassen Sie das Haus! Sperren Sie das Gelände ab! Ziehen Sie unbedingt einen Bausachverständigen zu Rate.

### **Keller auspumpen**

In den meisten betroffenen Häusern stehen die Keller (vollständig) unter Wasser. Beachten Sie unbedingt Folgendes:

Pumpen Sie den Keller nicht sofort leer!

Vor allem bei Reihenhäusern können durch unkontrolliertes Auspumpen Schäden an der Bausubstanz entstehen. So kann z. B. Wasser aus dem noch gefüllten Keller des Nachbarn gegen die Kellerwand drücken und sie zum Einsturz bringen. Zumindest entstehen jedoch Unterspülungen oder Durchspülungen am Mauerwerk, die ein weiteres Setzen der Wände nach sich ziehen.

Schadensursache ist auch der erhebliche Außendruck des noch nicht abgeflossenen Hochwassers sowie nachdrückendes Grundwasser, das nicht zuletzt durch die Kanalisation unter die Fundamente gelangt. Wird ein einzelnes Haus deutlich schneller leer gepumpt als der Wasserpegel fällt, dann droht das Haus im umgebenden Wasser aufzuschwimmen wie ein Boot. Eine Änderung der Lage kann zu enormen Spannungen führen, die das Mauerwerk überfordern können. Die Schäden sind unter Umständen größer als der Gewinn durch die schnellere Trockenheit.

Dass diesem Phänomen nicht nur Einfamilienhäuser unterliegen, zeigte vor einigen Jahren der in Bonn neben dem Rhein geplante Neubau des Deutschen Bundestages. Der Millionen Mark teure so genannte Schürmann-Bau musste nach einem Hochwasser beinahe aufgegeben werden.

Achten Sie auf die Pumprichtung!

Wenn in frei stehenden Häusern ein Keller ausgepumpt wird, muss das Wasser in Richtung Fluss abfließen. In vielen Fällen ist das Kanalsystem nicht mehr intakt, muss zumindest von den Schlammmassen gereinigt, wenn nicht sogar vollständig erneuert, werden. Herausgepumptes Wasser könnte damit in Nachbargebäude fließen.

Zeichnen sich Risse nach dem Leerpumpen der Keller ab, müssen sie beobachtet werden. Ziehen Sie einen Sachverständigen zu Rate.

## **Das Umfeld des Hauses**

Kontrollieren Sie, ob es im Bereich Ihres Fundamentes Unterspülungen gibt!

Wenn es am angrenzenden Weg oder an der Straße größere Schäden gibt, kann auch ein Haus mit Unterkellerung Schaden genommen haben.

**Achtung:** Viele ältere Häuser in ländlichen Gebieten haben keine Fundamente, sondern nur eine verdichtete Schicht aus Kalk und Stein. Sie kann schnell weggespült werden. Auch Kellerwände von Gründerzeithäusern haben statt eines Fundamentes oft auch nur solche Kalk-Stein-Schichten und können deshalb ebenfalls schnell unterspült werden.

Bei Rissen im Gründungsbereich sollte unbedingt ein Sachverständiger konsultiert werden!

## **Maßnahmen an technischen Anlagen**

Nehmen Sie alle haustechnischen Installationen unter die Lupe.

- Prüfen Sie wasserführende Rohre auf undichte Stellen.
- Prüfen Sie, dass kein verunreinigtes Wasser in Trinkwasserspeicher eingedrungen ist.
- Prüfen Sie Abwasserrohre auf ihre Funktionstüchtigkeit.
- Nehmen Sie Elektroinstallationen erst in Betrieb, wenn sie völlig trocken und vom Fachmann kontrolliert sind.
- Lassen Sie Öl- und Gastanks vor Inbetriebnahme von Fachleuten prüfen.

**Achtung:** Das Umweltministerium weist darauf hin, dass in losgerissenen Flüssiggasbehältern noch Gas enthalten sein kann. Beim Austreten kommt es zu einem explosionsfähigen Gas-Luft-Gemisch. Austretendes Flüssiggas ist an einer weißen Dampfwolke zu erkennen. In solch einem Fall bitte sofort die Feuerwehr rufen.

## **Die Nässe im Haus bekämpfen**

Ist das Wasser aus den Räumen des Hauses gepumpt, haben Sie die Nässe jedoch noch nicht besiegt.

Putze und Anstrich an Fassaden wurden mit Baustoffen hergestellt, die wasserabweisend sind. Im Inneren jedoch wurden in den letzten Jahren Ausbaumaßnahmen mit leichten Baustoffen vorgenommen, die sehr viel Wasser aufnehmen. Die als „Trockenbau“ bezeichnete Bauweise ist eben nur im trockenen Zustand zu nutzen. Sind die Bauelemente wie z. B.

Gipskartonplatten, Spanplatten und Dämmung (insbesondere Mineralwolle) erst einmal mit Wasser gesättigt, so müssen diese komplett abgebrochen werden. Das bedeutet eine Entkernung der Gebäude! Das betrifft zunächst leichte Trennwände, die mit Mineralwolle gefüllt sind. Wenn das Wasser einmal bis zur Decke gestanden hat, so besteht die Gefahr, dass die abgehängte Decke herabfällt. Die im Deckensystem eingebaute Mineralwolle hat Wasser aufgenommen und ist dadurch um ein Vielfaches schwerer. Gipsbaustoffe haben durch das Wasser die innere Struktur verloren, Schrauben reißen heraus. Das Gewicht der mit Wasser gefüllten Dämmung oder Eingriffe in die Bausubstanz können schnell dazu führen, dass die Decke herabfällt. Werden Räume betreten, in denen Gipskarton-Unterhangdecken eingebaut sind, so muss man sich dieser Gefahr bewusst sein. Zu Aufräumarbeiten sollte dort ein Helm getragen werden, auf Geräusche von der Decke muss geachtet werden, Fluchtwege sollten freigehalten werden, bei Anzeichen dass die Decke abstürzt, muss der Raum sofort verlassen werden. Dazu bleiben im Ernstfall nur wenige Sekunden.

### **Maßnahmen**

Um durchnässte Böden, Dämmungen und Wände zu trocknen, reicht eine Lüftung durch offene Fenster und Türen nicht aus. Die vorhandene Feuchtigkeit würde auf diese Weise erst in zwei bis drei Jahren abgeführt sein.

Es gibt Spezialfirmen, die die Trocknung übernehmen. Die Experten bohren nasse Böden, Decken und Wände an, blasen trockene Warmluft in den Raum hinein und leiten die mit Feuchtigkeit gesättigte Luft am anderen Ende wieder ab. Eine solche Trocknung muss mehrere Wochen erfolgen. Unterstützt werden kann eine solche Trocknung, indem man die Räume gleichzeitig beheizt.

Wird die Feuchtigkeit nicht entfernt, bildet sich an Wänden, Decken und Böden großflächig Schimmel.

Fußboden- und Deckenaufbauten aus Holz und mit Holzwerkstoffen (z. B. Spanplatten) sind infolge der Durchfeuchtung durch Pilzbefall gefährdet. Die Bedingungen sind günstig, dass sich der Echte Hausschwamm bilden kann. Dieser seit Jahrhunderten gefürchtete Pilz kann durch das Gebäude wachsen, noch trockene Bauteile befallen und langfristig zu starken Schäden, insbesondere an Holzbalkendecken und Fachwerkhölzern, führen.

Neubauten können mit Kerndämmungen hinter einer Klinkervorsatzschale gedämmt worden sein. Bei solchen Häusern wird wahrscheinlich die Verklinkerung nahezu komplett entfernt werden müssen, um die Mineralwoll-dämmung zu erneuern.

Häuser, die unter Denkmalschutz stehen, wurden häufig mit Innendämmungen wärmetechnisch saniert. Solche Dämmungen sind ebenso komplett abzubauen, sehr wahrscheinlich besteht keine Möglichkeit, einen solchen Wandaufbau zu trocknen.

Wichtig sind vor allem folgende Hinweise:

Die **Statik** kann durch steigendes Grundwasser gefährdet werden. Das Gebäude läuft Gefahr „aufzuschwimmen“. Deshalb darf der Keller erst leer gepumpt werden, wenn von unten kein Wasser mehr drückt.

Das **Mauerwerk** trocknet bei guter Lüftung vollständig. Der Trocknungsprozess kann etwa ein Jahr lang andauern. So lange ist mit Schimmelbildung zu rechnen. Um diese Gefahr einzugrenzen, sollte in diesem Zeitraum verstärkt geheizt und gelüftet werden. An Mieter muss ein entsprechender Hinweis ergehen.

**Holzbauteile** überstehen den Trocknungsprozess bei sehr guter Belüftung ohne Schäden, soweit es sich um Massivholz handelt. Spanplatten müssen völlig neu ersetzt werden.

**Innenputz** trocknet vollständig aus. Sofern das Wasser durch Heizölreste oder andere Chemikalien verschmutzt war, muss meist neu geputzt werden.

Polystyrol ist als **Wärmedämmung** unempfindlich gegen Wasser. Mineralwolle trocknet aus.

### 3. Gebäudecheck

Zur Einschätzung des entstandenen Schadens an Gebäuden durch die Hochwasserkatastrophe sowie zur Festlegung von Maßnahmen zur Schadensbeseitigung und von Sanierungsmaßnahmen wird empfohlen, das Gebäude durch einen Sachverständigen begutachten zu lassen. Notwendige Maßnahmen können nicht nur effizient definiert werden, so dass die Beseitigung des Schadens und die Sanierung fachgerecht erfolgen kann, sondern weitere Schäden (Folgeschäden) lassen sich dadurch vermeiden. Der Eigentümer hat gegenüber leistungsverpflichteten Versicherern eine Schadensminderungspflicht.

Die folgende **Checkliste** dient zur Vorbereitung der Arbeit des Sachverständigen und zur Schadensmeldung an die Versicherung:

#### a. Gebäudebeschreibung

Welches Baujahr hat das Gebäude?

Ist das Gebäude unterkellert?

Anzahl der Geschosse (Erdgeschoß bis Dachgeschoss):

Bauweise der Außenwände (z. B. Mauerwerk, Fachwerk):

Bauweise der Innenwände (z. B. Mauerwerk, Trockenbau):

Art der Geschossdecken (z. B. Holzbalken, Massiv):

#### b. Beschreibung Schadensverlauf

Welche Geschosse waren vom Hochwasser betroffen?

Wie hoch war der Pegelstand im Gebäude?

Ist die Heizungsanlage betroffen?

Ist die Elektroanlage betroffen?

Sind Sanitäranlagen betroffen?

**c. Beschreibung Schadensbild**

Welche Bauteile sind durchfeuchtet?

Treten an Bauteilen Rissbildungen auf?

Treten Setzungserscheinungen am Gebäude auf?

Sind Fenster und Türen funktionsfähig?

**d. Baugrundverhältnisse**

Ist die Art des Baugrundes bekannt (z. B. Sand, Gestein)?

**e. Bisher getroffenen Maßnahmen**

Welche Maßnahmen wurden bisher getroffen?

## **II. Finanzhilfen**

Finanzhilfen sind denkbar als

- Soforthilfen
- Liquiditätsbeihilfen
- Kreditprogramm, und als
- Steuererleichterungen

In diesem Stadium kann nur auf die Verfolgung der täglichen Medienberichterstattung hingewiesen werden.

## **III. Situation des privaten Eigentümers**

### **1. Versicherungen**

Versicherungsrechtlich wird unter „Hochwasser“ eine, die normale Höhe übersteigende Wasserführung eines fließenden oder stehenden Gewässers infolge von Niederschlägen oder Schneeschmelze verstanden. Die als Folge auftretende „Überschwemmung“ ist die Ansammlung erheblicher

Wassermengen auf Gebäudeoberflächen als unmittelbare Folge von Hochwasser, Niederschlägen oder Schneeschmelze.

Schäden, die nach einem extremen Niederschlagsereignis entstehen, fallen unter den Sammelbegriff der Elementarschäden.

Elementarschäden sind von den üblichen Hausrat- oder Gebäudeversicherungen nicht gedeckt, soweit keine erweiterte Elementarschadensversicherung abgeschlossen worden ist. Die Wohngebäudeversicherung und die Hausratversicherung schließen Überschwemmungsschäden nicht automatisch ein.

Sowohl eine Hausrat- als auch eine Wohngebäudeversicherung mit Elementarschadendeckung wird von Gebäudeeigentümern benötigt. Mieter benötigen eine Hausratversicherung, die den Ersatz von Elementarschäden mit einschließt.

Wird ein Fahrzeug beschädigt, so kommt die Teilkasko- oder die Vollkaskoversicherung für den entstandenen Schaden auf.

Es kommt auf die erweiterte Elementarschadensversicherung auf der Grundlage der „Besonderen Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden in der Gebäude-, Hausrat-, Geschäfts- und Industrieversicherung“ an. Sie kann ergänzt werden durch die Elementarschaden-Mietverlust-Versicherung und durch die Klein-Betriebsunterbrechungsversicherung. Die Versicherer zahlen in der Regel alle Gebäude- und Hausratschäden zum Neuwert, die durch das Hochwasser entstehen.

**Achtung: Elementarschadensversicherung: Deckungslücken vermeiden**

Unabhängig von der Diskussion um den Klimaschutz ist evident: Das Wetter ändert sich, wird rauer und zieht intensivere Natureinwirkungen nach sich. Wer kannte vor Jahren zum Beispiel schon Tornados oder extreme Starkregen als Wetterphänomen auch in Deutschland? Heute ist das Realität und bei Leibe kein Einzelfall mehr. Bundesländer entziehen sich der Haftung für Naturkatastrophen zunehmend.

Wer sein Immobilieneigentum schützen will, wirft deshalb einen Blick in seine Versicherungspolice. Typischerweise sind innerhalb einer Wohngebäudeversicherung die Versicherungsrisiken Feuer, Sturm, Hagel, Wasser/Leitungswasser versichert. Doch was ist mit sonstigen Elementarschäden, also Schäden durch sonstige außerordentliche Natureinflüsse? Sie müssen ebenso wie Überspannungsschäden durch in der Nähe einschlagende Blitze in aller Regel extra versichert werden. So weit, so gut: Weithin unbeachtet bleibt aber, dass Elementarschadenversicherungen häufig in ihren Policen Bezug auf eine bestimmte Grundversicherungssituation nehmen. Wer zum Beispiel eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen hat und danach eine Elementarschadenversicherung ergänzt, der erreicht mangels besonderer Absprachen mit dem Versicherer auch nur, dass Elementarschäden am Gebäude selbst versichert sind. Der Hausrat bleibt dann außen vor! Elementarschäden zum Beispiel an Mö-

beln gehen dann zulasten des geschädigten Eigentümers. Umgekehrt erstreckt sich die Elementarschadenversicherung als Aufstockung einer zuvor abgeschlossenen Hausratversicherung eben nur auch auf den Hausrat, wie zum Beispiel Möbel, Kleidung und sonstige Einrichtungsgegenstände, nicht aber auf eigentliche Gebäudeschäden. Die Quintessenz aus alledem:

Es ist genau zu ermitteln, welche Schäden – Gebäudeschäden/Schäden am Hausrat – eine Elementarversicherung abdeckt. Eventuelle Deckungslücken müssen dadurch geschlossen werden, dass im Zweifel zwei Elementarschadenversicherungen abgeschlossen werden, einmal als Aufstockung für die Hausratsversicherung und einmal für die Wohngebäudeversicherung.

Aber auch dann kann es passieren, dass man sich im Schadensfall mit dem Versicherer um die Eigenschaft des Schadens als Elementarschaden streiten muss. Dies lehrt eine Entscheidung des OLG Karlsruhe<sup>1</sup>: Nach einem Starkregen hatte sich Niederschlagswasser in einem Lichtschacht gesammelt. Das sei kein Elementarschaden, sondern Folge eines Baumangels, so die Karlsruher Richter. Nur wenn eine normalerweise trockene Bodenfläche vollständig und erheblich überflutet worden wäre, könne man von einem Elementarschaden ausgehen.

Weitere Hinweise zum Verhalten im Schadensfall sowie zu den einzelnen bei Unwetterschäden greifenden Versicherungsarten enthält das „Infoblatt-Unwetter“ des Bundes der Versicherten.

Andere Mietausfallversicherungen übernehmen Elementarschäden durch Hochwasser in der Regel nicht, sondern decken nur den Mietausfall, der durch Leitungswasserschäden entstanden ist.

## **2. Verantwortlichkeit des Grundeigentümers für die Räumung des Grundstücks und für die Entsorgung des Abfalls**

Der Eigentümer oder Besitzer (Pächter, Mieter) eines im Überschwemmungsgebiet eines Gewässers liegenden Grundstücks ist in der Regel verpflichtet, die durch Hochwasser angeschwemmten Abfälle auf seine Kosten aufzusammeln und sie zum Abholen durch die Kommune oder den Landkreis bereitzustellen.<sup>2</sup> Diese Pflicht gilt aber nicht schrankenlos. Sie ist durch verfassungsrechtliche Erwägungen begrenzt. Dabei ist die Grenze des Zumutbaren erreicht, wenn die Überlassung der Abfälle – im Fall des § 15 Abs. 3 KrW-/AbfG die vom Abfallbesitzer vorzunehmende Verwertung oder Beseitigung mit einem solchen Kostenaufwand verbunden wäre, dass dadurch die von Artikel 14 Abs. 1 GG garantierte Möglichkeit der privatnützigen Verwendung des Grundstücks entfiel.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> OLG Karlsruhe, Urteil vom 20. September 2011 – 12 U 92/11, MDR 2011, Seite 1290

<sup>2</sup> BVerwG, Urteil v. 11.12.1997 – 7 C 58/96, NJW 1998, S. 1004 ff

<sup>3</sup> dazu auch: BVerwG, Beschluss vom 14.12.1990 – 7 B 134.90, NVwZ 1991, S. 475; BVerwG, Beschluss vom 14.11.1996 – 4 B 205.96, NVwZ 1997, S. 577

Das Bundesverfassungsgericht<sup>4</sup> hat in einem Fall zur Altlastenverantwortlichkeit diese Opfergrenze des Grundeigentümers näher präzisiert.

Wird der Verkehrswert des Grundstücks von den Kosten der Entsorgung und der Sanierung überschritten, so kann die überschreitende Belastung insbesondere dann unzumutbar sein, wenn die Gefahr, die von dem Grundstück ausgeht, aus Naturereignissen herrührt. Dies ist im Fall der Hochwasserkatastrophe einschlägig und als Aussage besonders für chemische Grundstücksverunreinigungen durch Hochwassereinflüsse oder für Entsorgung von Bauschutt als Sondermüll von Bedeutung.

Besonders bedeutsam ist die Aussage des Bundesverfassungsgerichts für verseuchte Grundstücke, die den wesentlichen Teil des Vermögens des Pflichtigen bilden und die Grundlage seiner privaten Lebensführung, einschließlich seiner Familie, darstellen. In diesen Fällen kann die Inanspruchnahme des Zustandsverantwortlichen mit Sanierungskosten schon bis zur Höhe des Verkehrswertes unzumutbar sein. Für Zumutbarkeitserwägungen kommt es im Übrigen nicht auf die gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Eigentümers an. Herangezogen werden darf er nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts nur mit Vermögensteilen, die zusammen mit dem sanierungsbedürftigen Grundstück eine funktionale Einheit darstellen. Dies kann der Fall sein, wenn das fragliche Grundstück etwa Bestandteil eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder sonstigen Unternehmens ist. Im Umkehrschluss kann daher der Schluss naheliegen, dass sonstiges privates Vermögen vom Bundesverfassungsgericht nicht als Vermögensmasse angesehen wird, aus der Grundstückssanierungen und Abfallentsorgungen zumutbar bestritten werden müssen. Letzte Klarheit wird hier nur eine einschlägige Rechtsprechung zur aktuellen Hochwasserkatastrophe bringen.

### **3. Verantwortlichkeit für die Verunreinigung von Gewässern**

Die Gefährdungshaftung aus § 22 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für Verunreinigungen von Wasser oder des Grundwassers, die aufgrund der Hochwasserkatastrophe von seinem Grundstück ausgehen, trifft den Grundeigentümer nicht. Diese Aussage ist insbesondere für das Abschwemmen von Heizöl aus Tankanlagen auf dem Grundstück von Bedeutung. Denn die Gefährdungshaftung greift im Falle höherer Gewalt nicht ein (§ 22 Abs. 2 S. 2 WHG).

### **4. Steuer**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sämtliche Reparaturleistungen, vom Abpumpen bis zur Renovierung, als außergewöhnliche Belastungen veranschlagt werden können. Dabei ist vorausgesetzt, dass es sich um

---

<sup>4</sup> BVerfG, Beschluss vom 16.2.2000 – 1 BvR 242/91, ZfIR 2000, S. 464 ff = NJW 2000, S. 2573 ff

ein unabwendbares Ereignis handelt und die zumutbaren Eigenbelastungen überstiegen werden<sup>5</sup>.

Hochwasserprophylaxe kann dagegen nicht steuermindernd geltend gemacht werden. Baut der Haus- und Grundeigentümer zur Hochwasservorsorge eine Schutzmauer, so zählen die dafür aufgewendeten Kosten zu den Herstellungskosten für das Gebäude. Sie gelten nicht als außergewöhnliche Belastungen, die nach dem Gesetz komplett binnen eines Jahres geltend gemacht werden können.<sup>6</sup>

## 5. Situation des Vermieters

Über die ohnehin hohen finanziellen Belastungen durch die Kosten der Schadensbeseitigungen drohen den Vermietern Mietausfälle in erheblichem Ausmaß. Denn wenn eine Wohnung aufgrund einer Naturkatastrophe nur eingeschränkt oder gar nicht nutzbar ist, können Mieter die Miete mindern. Auf ein Verschulden des Vermieters kommt es bei der mietrechtlichen Gewährleistungshaftung nicht an<sup>7</sup>.

### a) Hochwasser als Naturkatastrophe

Nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB kann der Mieter vom Vermieter verlangen, dass er ihm eine mangelfreie Wohnung überlassen und sie auch während der Mietzeit in diesem mangelfreien Zustand halten muss. Das gehört zu den Hauptpflichten des Vermieters. Ist das nicht oder nur teilweise möglich, ist der Mieter ganz oder teilweise von seinen Mietzahlungspflichten befreit, so zum Beispiel der Mieter, der seine nach der Jahrhundertflut 2002 überfluteten Mieträume nicht mehr nutzen konnte, dennoch dafür aber Miete zahlen sollte.<sup>8</sup> Denn das Eindringen von Wasser in das Mietobjekt aufgrund von Hochwasser oder die Nichterreichbarkeit des Objekts aufgrund einer Überschwemmung der Zufahrtsstraßen führen zu einem Mangel der Mietsache<sup>9</sup>.

Die Höhe der Mietminderung hängt davon ab, wie stark die Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache im Einzelfall ist. Steht das Wasser z. B. lediglich für ein paar Tage im Keller oder der Tiefgarage, so wird die Miete nur geringfügig und nur für eine kurze Zeit gemindert werden können. Hier sind maximal Größenordnungen von 5

---

<sup>5</sup> BFH, Urteil vom 29.3.2012 – VI R 70/10, zit. nach juris-Datenbank, insbes. Rdnrn. 11 und 12 der Entscheidungsgründe

<sup>6</sup> Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Az. 2 K 2546/95

<sup>7</sup> LG Leipzig, Urteil vom 28. Mai 2003 – 1 S 1314/03 –, juris; zum Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Zerstörung von Eigentum und Hausrat durch eindringenden Starkregen: LG Bonn, Urteil vom 10. Februar 2017 – 1 O 201/16 –, juris - verneint

<sup>8</sup> LG Leipzig, Urteil v. 28.5.2003 - 1 S 1314/03, NZM 2003, S. 510 – Minderung 100 %; zum Thema "Hochwasser": Ewer, NJW 2002, 3497; Eisenschmid, NZM 2002, 889; zur Reduktion der Ladenschlusszeiten auf „Null“ in Sachsen aus Anlass der Überschwemmungen: Rozek, NVwZ 2003, 397

<sup>9</sup> Zu der Frage, ob der Mieter auch Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter hat, z.B. wenn seine eingebrachten Sachen beschädigt werden, vgl. Fritz, NZM 2008, 825, 828

bis 10 Prozent denkbar. Sind die gemieteten Räume allerdings unbewohnbar, so kann für diesen Fall die Mietminderung bis zu 100 Prozent betragen.<sup>10</sup>

Ist die Wohnung so nachhaltig betroffen, dass es Wochen oder gar Monate dauert, bevor sie wieder instand gesetzt ist, so gewinnt der Mieter das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung<sup>11</sup>. Letztlich ist die Berechtigung zur Kündigung Frage des Einzelfalls. Es besteht nicht, wenn z. B. nur eine Woche lang in einem Ausweichquartier gewohnt werden muss. Kann die Wohnung dagegen drei Monate lang aufgrund feuchter Wände nicht genutzt werden, so kann gekündigt werden. Familien mit kleinen Kindern, älteren Mietern oder Mietern mit gesundheitlichen Problemen steht dabei eher ein Kündigungsgrund zu, da es auf Zumutbarkeitsgesichtspunkte ankommt.

Beispiel:

Das OLG Düsseldorf verneinte die Frage, ob der Hinweis des Vermieters im Mietvertrag, bei starkem Hochwasser würde Wasser in das Mietobjekt eindringen, eine fristlose Kündigung des Mieters wegen wiederholten Wassereintritts in das Mietobjekt ausschließt. Es nahm einen zur Kündigung berechtigten Mangel an, weil im Mietvertrag nicht definiert war, was unter starkem Hochwasser zu verstehen sei. Auch hatte der Vermieter weder im Vertrag noch im Prozess mitgeteilt, welcher Pegelstand damit gemeint sei und auch nicht geklärt, ob davon auch aufgrund des Hochwassers in das Mietobjekt eindringendes Grundwasser umfasst sei. Deutlich akzentuierte das OLG Düsseldorf, auch eine allgemeine Kenntnis des Mieters von der Lage des Objekts in Rheinnähe indiziere keine Hochwassergefährdung, aus der auf eine Vorhersehbarkeit des Mangels (Überschwemmung) hätte geschlossen werden können<sup>12</sup>.

Schadensersatzansprüche gegen den Hauseigentümer können Mieter nicht geltend machen. Die Kosten für die Neuanschaffung von Hausrat, aber auch die Kosten für ein Ausweichquartier, müssen Mieter selbst begleichen. Dies gilt auch für Kosten für ihr Mobiliar und für sonstigen Hausrat sowie für Einbauten, die im Eigentum des Mieters bleiben.

Denn der Vermieter hat ausschließlich den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu überlassen und während der Vertragsdauer zu erhalten (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

---

<sup>10</sup> AG Grimma, Urteil vom 21.1.2003 – 2 C 983/02, NZM 2003, 196; LG Leipzig, Urteil vom 28.5.2003 – 1 S 1314/03, NZM 2003, 510; dazu: Ormanschick, Jahrhundertflut im Osten und Mietminderung, WE 2003, 232; Eisenschmid, Mietrechtsverhältnisse nach der Jahrhundertflut im Osten, NZM 2002, 889; AG Friedberg, WM 1995, S. 393; LG Köln, WM 1996, S. 334

<sup>11</sup> LG Leipzig, Urteil vom 28.5.2003 – 1 S 1314/03, NZM 2003, 510

<sup>12</sup> OLG Düsseldorf, Urteil vom 19.05.2005 - I -10 U 196/04, 10 U 196/04, ZMR 2006, 925

Anfallende Renovierungskosten werden unterschiedlich zugewiesen. Nach einer Ansicht soll es allein auf die gesetzliche Instandsetzungspflicht des Vermieters ankommen<sup>13</sup>.

Richtiger Ansicht nach ist darauf abzustellen, ob die Renovierungspflicht im laufenden Mietverhältnis mietvertraglich zulässig auf den Mieter übertragen worden ist. Dann muss der Vermieter zwar überflutete Keller und Wohnungen trockenlegen und Feuchtigkeitsschäden an der Bausubstanz der Mietsache beseitigen, nicht aber die Renovierungsarbeiten ausführen. Sie zählen nicht zur vertraglichen Erfüllungspflicht des Vermieters. Der Mieter ist auch dann im laufenden Mietverhältnis zur Renovierung verpflichtet, wenn er die Wohnung renoviert angemietet hat und der Vermieter demzufolge den renovierten Zustand der Mietsache bei Vertragsbeginn schuldet. Auch in diesem Falle besteht in aller Regel mietvertraglich für den Mieter die Pflicht zur Durchführung von Renovierungen während des laufenden Mietverhältnisses. Der Vermieter genügt seinen gesetzlichen und vertraglichen Pflichten also dann, wenn er den vertragsgemäßen – trockenen – Bauzustand der Mietsache wieder herstellt.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt des Gewährleistungsrechtlichen Schadensersatzes. § 536a BGB ordnet eine verschuldensunabhängige Garantiehaftung des Vermieters nur im Falle anfänglicher Mängel der Mietsache an. In allen anderen erfassten Fällen – später auftretender Mangel, Verzug des Vermieters mit der Mängelbeseitigung – setzt die Vorschrift ein entsprechendes Verschulden des Vermieters am Eintritt des Schadens oder an der Verzögerung der Mängelbeseitigung voraus. Es liegt auf der Hand, dass im Falle eines Elementarschadens ein Verschulden des Vermieters nicht zu diskutieren ist. Deshalb kommt eine Schadensersatzpflicht des Vermieters nur in dem seltenen Fall überhaupt in Betracht, in dem der Elementarschaden zu einem anfänglichen Mangel der Mietsache geführt hat, also zeitlich im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss steht. Dies dürfte jedoch regelmäßig nicht der Fall sein.

In aller Regel muss der Mieter daher durch Wasserschäden zerstörte Renovierungen auf seine Kosten erneuern. Dies liegt in seiner Risikosphäre.

Der Vermieter trägt dagegen die Kosten für die Beseitigung von Schäden am Gebäude, an der Haustechnik und an der Wohnung, soweit die zu ersetzenden Gegenstände vertraglich zur Mietsache gehören. Dies kann bei einem Parkettfußboden, bei Teppichboden, Fliesen, Einbauten des Vermieters in der Küche oder Diele der Fall sein, soweit die Mietsache mit diesen Gegenständen vermietet worden ist.

Bis zur so genannten „Opfergrenze“ können Mieter allerdings von ihrem Vermieter die Wiederherstellung der Mieträume in den genannten

---

<sup>13</sup> So Hinz, Wer trägt nach der Jahrhundertflut die Schönheitsreparaturen?, WE 2002, 244; Orman-schick, Jahrhundertflut im Osten und Mietminderung, WE 2003, 232

Rechnungspositionen verlangen. Dabei ist die Opfergrenze überschritten, wenn die Wiederherstellung einer Neuerrichtung des Hauses gleichkäme.<sup>14</sup>

Nehmen Vermieter Sanierungskredite in Anspruch, so können die entstehenden Zinsbelastungen im preisfreien Wohnungsbau nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Denn schon mit der Mietrechtsreform im Jahre 2001 ist die bis dahin einschlägige Vorschrift, § 5 MHG a. F., ersatzlos entfallen. Möglich bleibt dagegen die Beteiligung des Mieters durch Mieterhöhungen an Kapitalkostensteigerungen zur Finanzierung der Mietsache im preisgebundenen Wohnungsbau (§ 10 WoBindG in Verbindung mit § 18 a – 18 f WoBindG). Ob im Falle von Gewerbevermietungen eine Beteiligung des Mieters an den Kapitalkostensteigerungen möglich ist, ist Frage des einzelnen Mietvertrags. Gesetzliche Grundlagen dafür gibt es nicht.

Zur Versicherbarkeit entstandener und entstehender Mietausfälle ist auf die obigen Darlegungen zur Mietausfallversicherung mit Einschluss von Elementarschäden zu verweisen.

Periodisch wiederkehrende Mängel eröffnen nur für die Zeit ihres tatsächlichen Bestehens Mietminderungsrechte.<sup>15</sup> Deshalb berechtigt die regelmäßige Nichtbenutzbarkeit eines Kellers in den Monaten Dezember/Januar wegen Hochwassers den Mieter nur zu einer Minderung für die Zeit der Überschwemmung. Die Gegenauffassung<sup>16</sup> in der Instanzgerichtsbarkeit, die eine ganzjährige Mietminderung annahm, ist damit obsolet.

## b) Kanalrückstau und Schäden nach Starkregen

Bei der Beeinträchtigung des Mietobjekts durch Feuchtigkeit aufgrund eines Rückstaus im öffentlichen Kanalnetz wirkt eine Kombination aus Einflüssen aus der Umwelt und einem Baumangel, nämlich dem Fehlen eines Rückstauventils, zusammen und führt zu einem schädigenden Ereignis<sup>17</sup>. Daraus können sich Ansprüche des Hauseigentümers oder des Mieters gegen die öffentliche Hand aus § 2 HaftpflichtG ergeben<sup>18</sup>. Daneben treten die Sachmängelgewährleistungsrechte des Mieters gegenüber dem Vermieter.

---

<sup>14</sup> OLG Hamburg, Urteil vom 6.9.2000 – 4 U 15/00, NZM 2002, S. 343; OLG Karlsruhe, WM 1995, S. 308; BGH, WM 1990, S. 546; Bezirksgericht Dresden, WM 1991, S. 143

<sup>15</sup> BGH, Urteil vom 15.12.2010 - XII ZR 132/09, MDR 2011, 149 = NZM 2011, 153 - DWW 2011, 97 = NJW 2011, 514

<sup>16</sup> LG Kassel, Urteil vom 13.06.1996 NJW-RR 1996, 1355 = NJWE-MietR 1996, 267 Ls.).

<sup>17</sup> Hinweisend Fritz, NZM 2008, S. 825, 828

<sup>18</sup> Zur notwendigen Dimensionierung eines städtischen Kanals vgl. Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 30. August 2011 – 2 U 44/08 –, juris

Nach Auffassung des BGH<sup>19</sup> begründet ein ungewöhnlicher und selten starker Regen (Wiederkehrzeit von mehr als 100 Jahren), der zu einem Rückstau in der Abwasserkanalisation geführt hat, keine Schadensersatzansprüche des Hauseigentümers gegen die Gemeinde. Ihm wird die Berufungsmöglichkeit auf höhere Gewalt eingeräumt. Im Verhältnis von Mieter und Vermieter votiert die Rechtsprechung deutlich strenger. Sie bürdet dem Vermieter die Haftung für Feuchtigkeitsschäden des Mieters auf, selbst wenn ganz außergewöhnliche Wolkenbrüche zum Eindringen des Wassers in den im Keller liegenden Lagerraum geführt haben. Als Haftungsgrund wurde es angesehen, wenn der Vermieter die Bodenabläufe nicht durch Rückstauventile gegen Wasser aus der Kanalisation gesichert hat<sup>20</sup>.

Nach anderer Auffassung in der Instanzrechtsprechung soll ein Mangel in diesen Fällen nur dann infrage kommen, wenn die gemeindliche Satzung dem Vermieter zur Sicherung von Kellerräumen gegen Rückstau den Einbau eines Rückstauventils vorschreibt<sup>21</sup>. Dies kann nicht überzeugen. Denn nach dem mietrechtlich geltenden subjektiven Fehlerbegriff kommt es für die Frage, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, nur darauf an, welche Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit des Objektes aufgrund der Vereinbarung zwischen den Parteien zu stellen sind. Auf öffentlich-rechtliche Inhalte kann daher zur Auslegung und Anwendung des - privatrechtlichen - Mangelbegriffs nicht abgestellt werden.

Das OLG Düsseldorf hat bei Kellerräumen, die als Ausstellungsräume und zum Verkauf von Möbeln dienten, eine Schwelle von 20 cm Höhe zum Schutz gegen eindringendes Regenwasser als nicht ausreichend angesehen, wenn der Wassereintritt aufgrund früherer ähnlicher Probleme vorhersehbar war, und durch den Einbau einer wasserdichten Abschlusstür zu verhindern gewesen wäre. Der Vermieter wurde daher trotz des Ausschlusses der Garantiehafung im Mietvertrag zum Schadensersatz verurteilt, weil ihn ein Verschulden traf<sup>22</sup>.

Trotz mangelnder Beherrschbarkeit hat die Rechtsprechung auch im Falle eines Jahrhundertregens in konsequenter Anwendung der Garantiehafung des Vermieters dem Mieter Minderungsrechte zuerkannt, so im Falle eines durch einen „Jahrhundertregen“ verursachten Überschwemmungsschadens am Teppichboden, durch den die Wohnqualität wegen Durchfeuchtung, Versandung und unerträglichem Gestank für die Dauer von 2

---

<sup>19</sup> BGH, Urteil vom 19. November 2020 – III ZR 134/19 –, juris; BGH, Urteil vom 24. August 2017 – III ZR 574/16 –, juris; BGH, Urteil vom 22.04.2004 MDR 2004, 875 = BGHZ 159, 19

<sup>20</sup> OLG Hamm, Beschluss vom 01.12.1987 NJW-RR 1988, 529; a.A. OLG München 12.07.1991 WuM 1991, 681

<sup>21</sup> LG Freiburg, Urteil vom 03.02.1987 und AG Köln, Urteil vom 30.07.1986, beide in WuM 1987,383; dies wird häufig bei Kanalanschlüssen unterhalb der Rückstauenebene, also unterhalb der Straßenoberfläche vorgeschrieben wird.

<sup>22</sup> OLG Düsseldorf 10.03.1988 NJW-RR 1988, 906

bis 3 Wochen beeinträchtigt wird.<sup>23</sup> Dieses Judiz wird in der „Jahrhunderthochwasser-Entscheidung“ des LG Leipzig mit getragen.<sup>24</sup>

## 6. Verkauf der Immobilie

Nach Auffassung des OLG Düsseldorf muss ein Hausverkäufer die Frage des Käufers, ob das Haus einmal überflutet war, nicht wahrheitsgemäß beantworten.<sup>25</sup> Kommt es nach der Übernahme der Immobilie zu einem erneuten „Jahrhundertregen“ und wird dabei das Haus oder der Keller überflutet, so ist dadurch kein Anfechtungsrecht des Käufers wegen arglistiger Täuschung gegen den Verkäufer begründet.

Diese Auffassung besteht aber nicht einhellig. Das OLG Koblenz<sup>26</sup> kam zu dem Ergebnis, der Grundstückskauf könne rückgängig gemacht oder der Grundstückskaufpreis gemindert werden, wenn der Verkäufer eines Grundstücks dem Käufer verschweige, dass es sich um ein Überschwemmungsgebiet handele. Dies gelte auch, wenn vertraglich jegliche Gewährleistung ausgeschlossen worden sei.

## IV. Regressmöglichkeiten

Unabhängig von der Inanspruchnahme einschlägiger Versicherungen werden derzeit Regressmöglichkeiten unter folgenden Gesichtspunkten geprüft:

Untersucht wird zunächst, ob die gefährdeten Hauseigentümer durch die staatliche Wettervorhersage eher über die Gefahren und das herannahende Hochwasser informiert werden konnten und hätten informiert werden müssen. Des Weiteren liegt die Überprüfung nahe, ob die Hochwassergefahr bei der Ausweisung der betroffenen Gebiete als Baugebiet und bei der Erteilung der konkreten Baugenehmigungen hinreichend berücksichtigt worden ist oder ob den Kommunen hier eine Verletzung ihrer Amtspflicht vorwerfbar ist.<sup>27</sup>

Hinzuweisen ist schließlich auf die Haftung des Architekten. So muss ein Architekt für einen Hochwasserschaden Ersatz leisten, wenn er ein Haus in einem Gebiet plant, dessen Gegebenheiten ihm nicht bekannt sind und es in der Nachfolge zu Hochwasserschäden auch wegen einer Bauplanung kommt, die die Hochwassergefahr nicht berücksichtigt. Der Architekt muss sich bei den Be-

---

<sup>23</sup> AG Friedberg, Urteil vom 6.7.1983 – C 389/82, WuM 1984, S. 198 - 80 %; anderer Ansicht aber: OLG München, Urteil vom 12.7.1991 – 21 U 5745/90, WuM 1991, S. 681 im Falle eines Rückstaus im städtischen Abwasserkanalnetz bei extrem starken und sehr selten so vorkommenden Niederschlägen

<sup>24</sup> LG Leipzig, Urteil vom 28.5.2003 – 1 S 13143/03, NZM 2003, 510

<sup>25</sup> OLG Düsseldorf, Az.: 9 U 219/00

<sup>26</sup> OLG Koblenz, Az. 5 U 1754/98

<sup>27</sup> Dazu: OLG Düsseldorf, Urteil vom 20. Dezember 2017 – 18 U 195/11 –, juris; BGH, Urteil vom 18.2.1999 – III ZR 272/96, BGHZ Bd. 140, S. 380 ff; BGH, Urteil vom 04. April 2002 – III ZR 70/01 –, juris zur Prophylaxepflicht der Gemeinde bei bestimmten Baugebieten

hörden über das Baugebiet informieren und dies bei seinen Planungen berücksichtigen.<sup>28</sup>

Rechtsanwalt Dr. H. R. Horst  
29.12.2023

---

<sup>28</sup> OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 22. April 1999 – 12 U 38/98 –, juris– zur Pflicht des Architekten zur Planung einer Druckwasserabdichtung im Hochwassergebiet