

WASSERSCHADEN

Wasserschaden in der Mietwohnung: Wer zahlt, wie viel Minderung?

Wasserschaden in der Mietwohnung: was Mieter sofort tun müssen, welche Versicherung zahlt, wie hoch die Mietminderung ausfällt und wer das Hotel trägt.

AUTOR

immoGenio

VERÖFFENTLICHT

9. September 2026

ONLINE

www.immogenio.de/blog

Inhalt

- 01 Die ersten Stunden: was Mieter tun müssen

- 02 Die Meldung: kurz, konkret, nachweisbar

- 03 Wer zahlt was: drei Versicherungen, eine Grundregel

- 04 Mietminderung bei Wasserschaden: wie hoch sie ausfällt

- 05 Hotel und Ersatzunterkunft: wer die Kosten trägt

- 06 Trocknung, Sanierung und Schimmel

- 07 Vermietete Eigentumswohnung: wenn die Gemeinschaft zuständig ist

- 08 Für Vermieter und Verwaltungen: den Meldeweg vorher festlegen

- 09 Take-aways

KURZ NACH 23 UHR TROPFT ES IM BAD VON DER DECKE. ERST EIN PAAR TROPFEN NEBEN DEM Waschbecken, eine halbe Stunde später ein dünner Strahl aus der Leuchte. Die Mieterin stellt einen Eimer darunter, klingelt beim Nachbarn im Stockwerk darüber, niemand öffnet. Bei der Hausverwaltung läuft der Anrufbeantworter. Am nächsten Morgen ist der Laminatboden im Flur aufgequollen, der Teppich im Wohnzimmer durchnässt, und die Frage steht im Raum, die fast jeder Wasserschaden aufwirft: Wer bezahlt das eigentlich?

Die Antwort ist weniger kompliziert, als sie zunächst wirkt. Sie folgt einer klaren Aufteilung zwischen Gebäude und Hausrat, zwischen Vermieter und Mieter, zwischen Versicherung und Verursacher. Dieser Beitrag beschreibt, was Mieter in den ersten Stunden tun müssen, welche Versicherung welchen Schaden trägt, wie hoch die Mietminderung bei einem Wasserschaden ausfällt und wer die Kosten für Hotel und Trocknung übernimmt. Die Sicht der Verwaltung – Regulierung mit dem Versicherer, Sachverständige, Sanierung – behandelt ein eigener Beitrag zur Schadensregulierung nach Wasserschaden.

Die ersten Stunden: was Mieter tun müssen

Den Mieter treffen bei einem Wasserschaden zwei Pflichten zugleich: den Vermieter zu informieren und den Schaden nicht größer werden zu lassen, als er ist. Beides ist nicht nur Obliegenheit gegenüber der eigenen Versicherung, sondern mietrechtliche Pflicht. Die Reihenfolge ergibt sich aus der Dringlichkeit.

1. **Wasser stoppen, soweit möglich.** Liegt die Ursache in der eigenen Wohnung – ein geplatzter Schlauch, ein undichter Siphon –, werden das Eckventil oder die Absperrung der Wohnung geschlossen. Kommt das Wasser von oben, hilft nur, die Nachbarn oder den Notdienst zu erreichen.
2. **Strom beachten.** Tritt Wasser an Leuchten, Steckdosen oder Verteilern aus, wird die betroffene Sicherung ausgeschaltet. Nasse elektrische Anlagen gehören in die Hand einer Elektrofachkraft.
3. **Hausrat sichern.** Möbel, Teppiche und Elektrogeräte aus dem nassen Bereich schaffen, Wasser aufnehmen, Fenster öffnen. Diese Maßnahmen verlangt auch die Hausratversicherung (§ 82 VVG), und die dafür nötigen Aufwendungen hat sie nach § 83 VVG zu erstatten.
4. **Dokumentieren.** Fotos der Schadensstelle, der Wasserlache, der betroffenen Gegenstände, jeweils mit Datum. Beschädigte Gegenstände nicht sofort entsorgen – der Versicherer will sie unter Umständen sehen.
5. **Melden.** An den Vermieter oder die Hausverwaltung, bei Gefahr sofort über deren Notdienstnummer. Parallel an die eigene Hausratversicherung, die nach § 30 VVG ebenfalls unverzüglich zu informieren ist.

Ist nachts niemand zu erreichen und läuft weiter Wasser, darf der Mieter einen Notdienst selbst beauftragen. § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB erlaubt die Selbstvornahme ohne Fristsetzung, wenn die umgehende Beseitigung zur Erhaltung der Mietsache notwendig ist. Die Grenze ist eng: Gedeckt ist das Stoppen des Wassers, nicht die Sanierung. Wo sie genau verläuft, zeigt der Beitrag zu [Wohnungsmängeln nach § 536c BGB und der Selbstvornahme](#). Die vergeblichen Anrufe sollten mit Uhrzeit festgehalten werden.

Die Meldung: kurz, konkret, nachweisbar

Für die Meldung gilt, was für jede Mängelanzeige gilt: Sie muss den Schaden beschreiben, den Zeitpunkt festhalten und nachweisbar ankommen. Bei einem Wasserschaden kommt die Uhrzeit hinzu, denn sie entscheidet später über die Frage, ob der Mieter unverzüglich gehandelt hat. Eine Vorlage und die Wege mit dem besten Zugangsnachweis enthält der Beitrag mit [Mustern für die Mängelanzeige](#).

Hängt im Treppenhaus ein QR-Aushang der Verwaltung, ist er neben der Notdienstnummer der schnellste Weg zu einer dokumentierten Meldung: Der Mieter scannt den Code, fotografiert den Schaden, wählt die Dringlichkeit und sendet ab. Die Verwaltung wird sofort benachrichtigt, der Mieter erhält eine Eingangsbestätigung per E-Mail und kann auf einer Statusseite verfolgen, wann ein Handwerker beauftragt ist. Gerade bei einem Schaden, der nachts entsteht, ist das Protokoll mit Uhrzeit mehr wert als drei Nachrichten auf dem Anrufbeantworter.

Wer zahlt was: drei Versicherungen, eine Grundregel

Die Grundregel lautet: Fest mit dem Gebäude verbundene Teile trägt die Wohngebäudeversicherung, bewegliche Sachen trägt die Hausratversicherung ihres Eigentümers, und wer den Schaden schuldhaft verursacht hat, haftet über seine Privathaftpflicht.

SCHADENSPOSITION	WER TRÄGT DIE KOSTEN
Rohrleitung, Estrich, Putz, Wände, Decken, verklebte Bodenbeläge, Einbauküche des Vermieters	Wohngebäudeversicherung des Eigentümers (Leitungswasser)
Möbel, Kleidung, Elektrogeräte, lose verlegte Teppiche, eigene Einbauten des Mieters	Hausratversicherung des Mieters
Schäden, die ein Dritter schuldhaft verursacht hat (etwa ein Nachbar mit ungesichertem Waschmaschinenschlauch)	Privathaftpflicht des Verursachers
Trocknung, Leckortung, Stromkosten der Trocknungsgeräte	über den Vermieter, in der Regel aus der Wohngebäudeversicherung
Mietausfall des Vermieters bei Unbewohnbarkeit	Mietverlust-Baustein der Wohngebäudeversicherung, sofern vereinbart

Die Kosten der Wohngebäudeversicherung darf der Vermieter als Betriebskosten auf die Mieter umlegen (§ 2 Nr. 13 BetrKV), wenn der Mietvertrag das vorsieht. Mieter zahlen diese Versicherung also häufig mit – ein Umstand, der für die Frage der Haftung bei eigenem Verschulden eine Rolle spielt. Wie Deckung, Selbstbehalte und Unterversicherung im Detail geregelt sind, erläutert der Beitrag zur [Wohngebäudeversicherung](#).

Fehlt die Hausratversicherung, trägt der Mieter den Schaden an seinen eigenen Sachen selbst – es sei denn, der Vermieter oder ein Dritter hat den Schaden verschuldet. Eine undichte Leitung in der Wand begründet für sich genommen kein Verschulden des Vermieters. Anders kann es liegen, wenn ihm der Mangel bekannt war und er ihn trotz Anzeige nicht beseitigt hat; dann kommt Schadensersatz nach § 536a Abs. 1 BGB in Betracht.

Hat der Mieter den Schaden selbst verursacht – die Waschmaschine lief ohne Aquastop, der Schlauch löste sich –, haftet er grundsätzlich für den Schaden am Gebäude. Für leicht fahrlässig verursachte Schäden gilt jedoch eine wichtige Einschränkung. Nach der Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 8. November 2000, IV ZR 298/99) kann der Gebäudeversicherer den Mieter bei leichter Fahrlässigkeit nicht in Regress nehmen. Der Vermieter muss den Schaden in diesem Fall über seine Gebäudeversicherung abwickeln, statt sich an den Mieter zu halten. Bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz gilt diese Schonung nicht; dann ist die Privathaftpflicht des Mieters gefragt.

Kommt der Schaden aus der Nachbarwohnung, reguliert die Wohngebäudeversicherung den Gebäudeschaden und die eigene Hausratversicherung den Hausratschaden. Hat der Nachbar schuldhaft gehandelt, kann seine Privathaftpflicht in Anspruch genommen wer-

den. Ohne Verschulden — ein Rohrbruch in der Wand ist das typische Beispiel — haftet niemand persönlich, und jede Versicherung trägt ihren Teil.

Mietminderung bei Wasserschaden: wie hoch sie ausfällt

Ein Wasserschaden ist ein Mangel der Mietsache. Die Miete ist deshalb nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes gemindert, solange und soweit die Nutzung beeinträchtigt ist. Drei Punkte sind dabei wichtig.

Die Minderung setzt kein Verschulden des Vermieters voraus. Sie gilt auch dann, wenn der Nachbar den Schaden verursacht hat oder niemand etwas dafür kann. Ausgeschlossen ist sie nach herrschender Auffassung nur, wenn der Mieter den Schaden selbst zu vertreten hat.

Die Minderung beginnt mit der Kenntnis des Vermieters. Wer den Schaden erst Wochen später meldet, verliert die Minderung für die Zeit dazwischen (§ 536c Abs. 2 BGB).

Grundlage ist die Bruttomiete, also die Miete einschließlich der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten.

Wie hoch die Minderung ausfällt, hängt davon ab, wie stark die Nutzung eingeschränkt ist. Feste Sätze gibt es nicht; die folgenden Spannen sind Orientierungswerte, wie sie in der Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte immer wieder vorkommen. Im Einzelfall kann die Quote darunter oder darüber liegen.

BEEINTRÄCHTIGUNG	ORIENTIERUNG
Feuchte Flecken ohne spürbare Nutzungseinschränkung	0 bis 5 Prozent
Ein Wohnraum durch Feuchtigkeit und Geruch eingeschränkt nutzbar	10 bis 20 Prozent
Trocknungsgeräte im Dauerbetrieb, mit Lärm und Wärme	10 bis 30 Prozent, je nach Zahl der betroffenen Räume
Bad oder Küche nicht nutzbar	20 Prozent und mehr
Wohnung unbewohnbar	100 Prozent

Die Stromkosten der Trocknungsgeräte laufen über den Zähler des Mieters, sind aber nicht seine Kosten. Er kann sie vom Vermieter ersetzt verlangen, der sie in der Regel über die Gebäudeversicherung erstattet bekommt. Ein Zwischenzählerstand zu Beginn und am

Ende der Trocknung erleichtert die Abrechnung erheblich. Wie die Minderungsquote grundsätzlich bemessen und im Streit bewiesen wird, behandelt der Beitrag zur Mietminderung nach § 536 BGB.

Die Minderung endet, sobald die Wohnung wieder uneingeschränkt nutzbar ist – nicht schon, wenn das Wasser gestoppt ist. Während der Trocknung und der anschließenden Sanierung läuft sie weiter.

Hotel und Ersatzunterkunft: wer die Kosten trägt

Ist die Wohnung unbewohnbar, schuldet der Mieter keine Miete. Wer die Unterkunft in dieser Zeit bezahlt, ist damit aber noch nicht beantwortet.

Viele Hausratversicherungen übernehmen Hotelkosten, wenn die Wohnung nach einem versicherten Schaden unbewohnbar ist – begrenzt auf eine bestimmte Zahl von Tagen und einen Tagessatz, die sich aus den Versicherungsbedingungen ergeben. Für den Mieter ist das meist der schnellste Weg, weil er nicht vom Verschulden eines anderen abhängt.

Der Vermieter muss Hotelkosten nur tragen, wenn er dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist, also nach § 536a Abs. 1 BGB: bei einem Mangel, der schon bei Vertragsschluss bestand, bei einem Mangel, den er zu vertreten hat, oder wenn er mit der Beseitigung in Verzug ist. Zieht sich die Sanierung ohne Grund in die Länge, obwohl der Mieter eine Frist gesetzt hat, kann das der Fall sein. Hat ein Nachbar den Schaden verschuldet, haftet dessen Privathaftpflicht auch für die Unterbringung. Wann der Vermieter Schadensersatz schuldet und welche Positionen dazugehören, erläutert der Beitrag zum Schadensersatz nach § 536a BGB.

Trocknung, Sanierung und Schimmel

Nach dem Stoppen des Wassers beginnt der längere Teil: Leckortung, technische Trocknung, Sanierung. Bei durchfeuchtetem Estrich dauert die Trocknung häufig mehrere Wochen. Der Mieter muss diese Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a Abs. 1 BGB dulden und den Handwerkern Zugang gewähren. Aufwendungen, die ihm dadurch entstehen – etwa für das Umräumen von Möbeln oder eine Reinigung nach Abschluss –, hat der Vermieter nach § 555a Abs. 3 BGB in angemessenem Umfang zu ersetzen; auf Verlangen muss er einen Vorschuss leisten.

Wird die Trocknung zu früh beendet, drohen Folgeschäden. Schimmel an Wandfüßen und hinter Sockelleisten ist das typische Bild einige Wochen nach einem schlecht getrockneten Wasserschaden. Mieter sollten sich das Ergebnis der abschließenden Feuchtemessung zeigen lassen, bevor Böden und Wände wieder geschlossen werden. Wie Feuchteschäden ent-

stehen und wie sie sich von lüftungsbedingtem Schimmel unterscheiden, erläutert der Beitrag zu [Lüftung, Schimmel und Feuchteschäden](#). Welche Minderung bei Schimmel üblich ist und wer die Ursache beweisen muss, zeigt der Beitrag zur [Mietminderung bei Schimmel](#).

Vermietete Eigentumswohnung: wenn die Gemeinschaft zuständig ist

Liegt die Mietwohnung in einer Wohnungseigentumsanlage, ist die Ursache oft Sache der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer: eine Steigleitung, eine Dachentwässerung, eine undichte Fuge in der Fassade. Gebäudeversichert ist dann meist die Gemeinschaft, und Ansprechpartner für Leckortung und Sanierung ist die WEG-Verwaltung.

Für den Mieter ändert das wenig. Sein Vertragspartner bleibt der Wohnungseigentümer, der ihm vermietet hat; an ihn richtet sich die Anzeige, gegen ihn laufen Minderung und etwaige Ersatzansprüche. Der Vermieter wiederum muss die WEG-Verwaltung einschalten und darauf drängen, dass die Gemeinschaft handelt. Welche Leitungen und Bauteile dem Sondereigentum und welche dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind, erläutert der Beitrag zu [Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum](#). Bleibt die Verwaltung untätig, beschreibt der Beitrag zur Frage, was zu tun ist, wenn [Vermieter oder Hausverwaltung nicht auf Mängel reagieren](#), die Wege für Mieter und Eigentümer.

Für Vermieter und Verwaltungen: den Meldeweg vorher festlegen

Ob ein Wasserschaden auf eine Wohnung begrenzt bleibt oder durch drei Geschosse zieht, entscheidet sich in der ersten Stunde — und damit an der Frage, ob die Meldung jemanden erreicht. Eine Notdienstnummer im Treppenhaus ist die Mindestausstattung. Hinzukommen sollte ein Meldeweg, der Uhrzeit, Fotos und Ort festhält und die Verwaltung sofort benachrichtigt.

Die [Schadensmeldung per QR-Aushang von immoGenio](#) ist für diesen Zweck gebaut: Mieter melden ohne Konto mit Foto, Ort und Dringlichkeit, die Verwaltung erhält die Meldung sofort per E-Mail und gibt sie aus derselben Ansicht an den hinterlegten Handwerker weiter, und der Mieter sieht den Stand auf einer Statusseite. Für Hausverwaltungen ist der Dienst kostenlos. Mieter, in deren Haus es keinen solchen Aushang gibt, finden auf der Seite [für Mieter](#) einen Text, mit dem sie ihn der Verwaltung vorschlagen können.

Take-aways

- In den ersten Stunden gilt: Wasser stoppen, Strom beachten, Hausrat sichern, fotografieren, sofort melden — an den Vermieter und an die eigene Hausratversicherung.
- Gebäudeteile trägt die Wohngebäudeversicherung, bewegliche Sachen die Hausratversicherung ihres Eigentümers, schuldhaft verursachte Schäden die Privathaftpflicht des Verursachers.
- Bei leichter Fahrlässigkeit des Mieters kann der Gebäudeversicherer keinen Regress nehmen (BGH, IV ZR 298/99); der Vermieter muss über seine Gebäudeversicherung abwickeln.
- Die Mietminderung bei Wasserschaden setzt kein Verschulden des Vermieters voraus, beginnt mit dessen Kenntnis und endet erst, wenn die Wohnung wieder voll nutzbar ist.
- Stromkosten der Trocknung und Aufwendungen für Erhaltungsmaßnahmen ersetzt der Vermieter (§ 555a Abs. 3 BGB).
- Hotelkosten übernimmt häufig die Hausratversicherung; der Vermieter nur, wenn er nach § 536a Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet ist.

Dieser Beitrag gibt einen Überblick über die Rechtslage und ersetzt keine Rechtsberatung im Einzelfall. Fragen, Rückmeldungen oder eigene Erfahrungen? Wir freuen uns über Ihre Nachricht an info@immogenio.de.