



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Mehr als ein Versicherungsspezialist für Immobilienverwaltungen



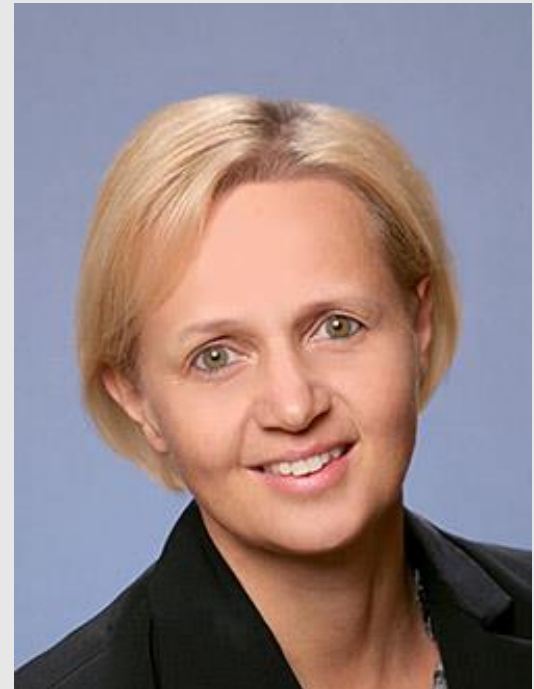
INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Das Urteil des BGH zum Thema Wasserschäden durch undichte Fugen

Fluch oder Segen für den Verwalter?

Februar 2022



Sabine Leipziger
Geschäftsführerin



Das Urteil des BGH zum Thema Wasserschäden durch undichte Fugen

1. Das Urteil des BGH vom 20.10.2021
2. Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil?
3. Wer ist grundsätzlich für die Wartung der Silikonfugen verantwortlich?
4. Wie muss sich der Verwalter bei nicht versicherten Leitungswasserschäden aufgrund undichter Silikonfugen verhalten?
5. Wer trägt die Kosten für die schadenbedingten Aufwendungen im Gemeinschafts- und Sondereigentum?
6. Die Haftung zwischen WEG und Sondereigentümer
7. Die Haftung der Eigentümer und Mieter untereinander – im Rahmen des §906 Absatz 2 BGB – Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch
8. Welche Haftpflichtversicherung kommt für die Schäden auf?
Unterschiede in der Schadenregulierung zwischen Wohngebäude- und Haftpflichtvertrag

Das Urteil des BGH vom 20.10.2021

01

02

03

04

05

06

07

08

Das Urteil des BGH vom 20.10.2021

- Der Wohngebäude-Versicherer hat **nicht** für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen.
(Teil A § 3 Nr. 3 VGB 2008).
*BGH, Urteil vom 20. Oktober 2021 - IV ZR 236/20 - OLG Bamberg
LG Aschaffenburg*

Erläuterung:

Der Versicherungsnehmer wird sich fragen, ob im Fall einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand Wasser aus "den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen" ausgetreten ist. Er wird annehmen, dass eine Einrichtung eine (technische) Vorrichtung oder Anlage ist, wobei er dem Wortlaut von Teil A § 3 Nr. 3 Satz 2 VGB 2008 entnehmen wird, dass die Vorrichtung mit dem Rohrsystem der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) verbunden sein muss. Diese Voraussetzung wird er hinsichtlich einer undichten Fuge, die keine Verbindung mit dem Rohrsystem aufweist, verneinen.



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Urteile verschiedener Gerichte zum gleichen Thema

27.09.2001 Amtsgericht Düsseldorf – Wohngebäudeversicherer muss für Schaden durch undichte Silikonfuge zahlen

22.12.2009 OLG Frankfurt/Main – Austretendes LW aus der Duschkabine ist versichert

10.07.2013 Amtsgericht Aachen – kein Versicherungsschutz bei undichter Fuge

10.05.2017 Landgericht München 1 – kein Versicherungsschutz bei undichter Fuge

Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil?

01

02

03

04

05

06

07

08



Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil?

5 Reaktionen der Versicherer

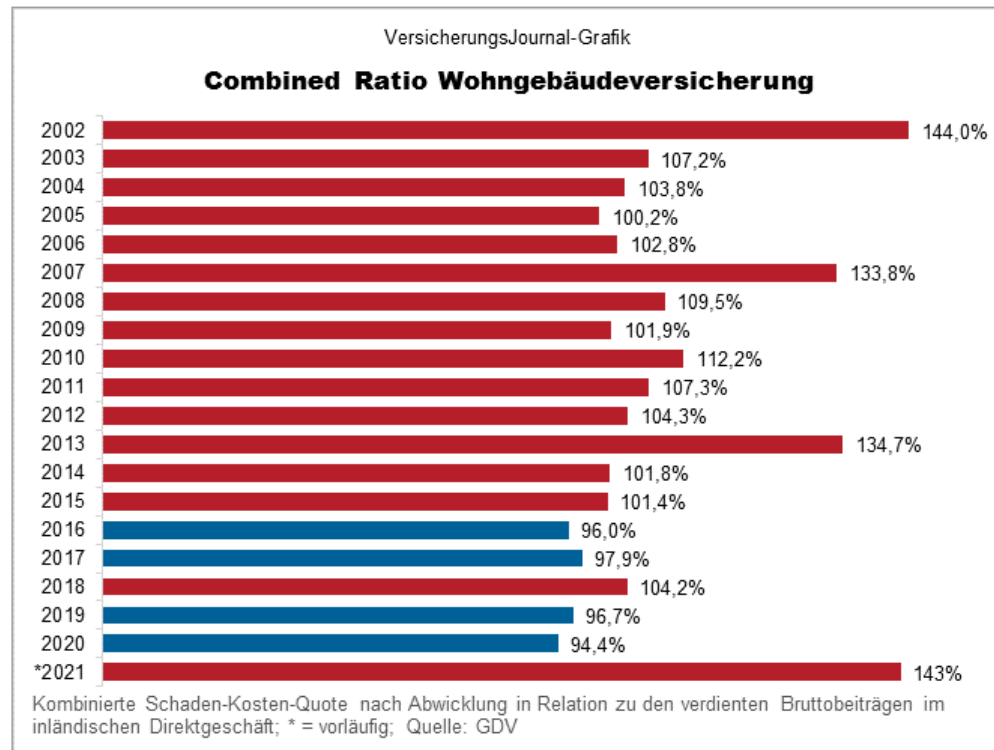
1. Der Versicherer reguliert ab sofort strikt nach dem BGH-Urteil und lehnt die Schäden künftig ab.
2. Der Versicherer bietet künftig für einen Zusatzbeitrag eine Klausel an, die Schäden durch undichte DusCHFugen in den Versicherungsschutz einschließt.
3. Der Versicherer hat sich überhaupt noch nicht zum Thema positioniert – es bleibt wohl eine Einzelfall-Entscheidung des Sachbearbeiters beim Versicherer.
4. Der Versicherer reguliert trotz des Urteils weiterhin nach der bisherigen Praxis – allerdings nur bis zu einem bestimmten Zeitpunkt oder „bis auf Widerruf“. Eine langfristige Entscheidung ist noch offen.
5. Der Versicherer reguliert trotz des Urteils weiterhin nach der bisherigen Praxis – somit sind die Schäden mitversichert.



Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil?

Wohngebäude rutscht massiv ins Minus

In der Wohngebäudeversicherung nahmen die ausgezahlten Versicherungsleistungen um satte 85 Prozent auf 10,8 Milliarden Euro zu. Da die Beiträge nur um vier Prozent auf 13,8 Milliarden Euro stiegen, machte die Combined Ratio einen kräftigen Sprung von 94,4 auf 143 Prozent nach oben. Ähnlich hoch fiel die Quote nur im Jahr 2002 aus.



Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil? (Stand 03.02.2022)

Allianz 

Bis auf Widerruf mitversichert

AIG

Noch nicht abschließend geklärt
(bis 31.03.2022 mitversichert)


ALTE LEIPZIGER

Weiterhin mitversichert
(nur in bestimmten Tarifen und RV)


ARAG

Weiterhin mitversichert
(nur über RV mit entsprechender Klausel)


AXA

Noch nicht abschließend geklärt
(bis jetzt mitversichert)

 **Basler**
Versicherungen

Weiterhin mitversichert

BGV 
Badische Versicherungen

Weiterhin mitversichert


Die Continentale

Noch nicht abschließend geklärt

 **CONCORDIA**
Versicherungen

Weiterhin mitversichert

Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil? (Stand 03.02.2022)



Weiterhin mitversichert
(nur über RV)



Nicht mehr versichert (außer
Zusatzbaustein Rohr-Prestige vereinbart)

DEVK

Noch nicht abschließend geklärt
(vermutlich nicht mehr mitversichert)



Weiterhin mitversichert



Nicht mehr versichert

ERGO

Bis auf Widerruf mitversichert
(bei objektiver Nichtvorhersehbarkeit)



Noch nicht abschließend geklärt



Bis auf Widerruf mitversichert



Noch nicht abschließend geklärt
(bis jetzt mitversichert)

Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil? (Stand 03.02.2022)



Noch nicht abschließend geklärt



Bis auf Widerruf mitversichert



Noch nicht abschließend geklärt



Nicht mehr versichert



Noch nicht abschließend geklärt



Nicht mehr versichert



Weiterhin mitversichert
(nur über RV mit entsprechender Klausel)



Noch nicht abschließend geklärt



Bietet keine
Wohngebäudeversicherung an

Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil? (Stand 03.02.2022)



Noch nicht abschließend geklärt



Weiterhin mitversichert



Noch nicht abschließend geklärt



Weiterhin mitversichert
(bei Duschtassen und Badewannenfugen)



Weiterhin mitversichert



Weiterhin mitversichert
(nur in bestimmten Tarifen)



Noch nicht abschließend geklärt
(bis jetzt mitversichert)



Noch nicht abschließend geklärt



Weiterhin mitversichert
(nur bei ausgewählten RV)

Wie reagieren die Versicherer auf das Urteil? (Stand 03.02.2022)

Rhion

Weiterhin mitversichert

SIGNAL IDUNA 

Bis auf Widerruf mitversichert

SV Sparkassen
Versicherung

Bis auf Widerruf mitversichert
(auch SV Sachsen)

VHV 
VERSICHERUNGEN

Weiterhin mitversichert

VER **SICHER** UNGS
KAMMER
BAYERN

Weiterhin mitversichert
(nur in bestimmten Tarifen)

 **württembergische**

Weiterhin mitversichert

WWK

Finanzservice

Weiterhin mitversichert

WGV

Nicht mehr versichert



ZURICH®

Weiterhin mitversichert

Wer ist grundsätzlich für die Wartung der Silikonfugen verantwortlich?

01

02

03

04

05

06

07

08

Wer ist grundsätzlich für die Wartung der Silikonfugen verantwortlich?

- Grundlegend ist der **Eigentümer der Wohnung** für die Wartung zuständig.
- Eine Klausel im Mietvertrag, die die Pflicht zur **Wartung** der Duschfugen auf den Mieter überträgt, ist zwar möglich, aber u.U. rechtsunwirksam.
- **Kosten** für die Wartung von Fugen sind nicht umlagefähig, da diese keine Betriebskostenart darstellen (dies kann zwar im Mietvertrag aufgenommen werden, hält aber u.U. im Streitfall nicht Stand).

01

02

03

04

05

06

07

08

**Wie muss sich der Verwalter
bei nicht versicherten
Leitungswasserschäden
aufgrund undichter
Silikonfugen verhalten?**

Wie muss sich der Verwalter verhalten?

- Der Verwalter muss im Auftrag der WEG die Schadenursache feststellen lassen.
 - Beauftragung der Leckortung
 - undichte, da gerissene Fuge ist oft mit dem bloßen Auge nicht erkennbar oder zeigt sich erst bei „Belastung“ und somit Absenkung der Duschkabine
 - Verwalter erfüllt hiermit die Pflicht des Versicherungsnehmers zum Nachweis der Schadenursache
- Der Verwalter muss die Trocknung beauftragen, um sicherzustellen, dass Folgeschäden am Gemeinschaftseigentum abgewendet werden.
 - Beauftragung der Trocknung im Namen der WEG immer erst nach Behebung der Schadenursache
 - Verwalter erfüllt hiermit die Schadenminderungspflicht des Versicherungsnehmers

Wie muss sich der Verwalter verhalten?

- Der Verwalter muss die notwendigen Aufträge zur Wiederherstellung des Gemeinschaftseigentums erteilen.
- Der Verwalter sollte die Eigentümer darüber informieren, dass alle Aufträge zur Wiederherstellung des Sondereigentums durch den Sondereigentümer auf eigene Kosten selbst vergeben werden müssen.
- Der einzelne Eigentümer muss seine Kostenerstattungs-Ansprüche selbst gegen den jeweiligen Verursacher durchsetzen.

Wer trägt die Kosten für die schadenbedingten Aufwendungen im Gemeinschafts- und Sondereigentum?

01

02

03

04

05

06

07

08



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Wer trägt die Kosten im Gemeinschafts- und Sondereigentum?

- Die Kosten der Leckortung trägt die WEG, da vor Beauftragung der Leckortung noch nicht klar ist, was genau die Schadenursache ist.
 - Dies jedoch muss der Verwalter im Rahmen der Schadenermittlungspflicht für die WEG klären.
- Die Kosten der Trocknung trägt ebenfalls die WEG, da der Verwalter zur Schadenminderung im Gemeinschaftseigentum alle gebotenen Maßnahmen ergreifen muss.
- Die Kosten für die Wiederherstellung im Gemeinschaftseigentum trägt die WEG.
- Die Neuverfugung und die Kosten für die Wiederherstellung im Sondereigentum trägt der jeweilige Sondereigentümer.

Die Haftung zwischen WEG und Sondereigentümer

01

02

03

04

05

06

07

08



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Die Haftung zwischen WEG und Sondereigentümer

Die WEG haftet gegenüber dem Sondereigentümer nach § 280 BGB - Schadenersatz wegen Pflichtverletzung (Verschuldensprinzip).

(1) „Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.“

Gleiches gilt für die Haftung des Sondereigentümers gegenüber der WEG.



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Die Haftung zwischen WEG und Sondereigentümer

→ Siehe auch BGH Urteil V ZR 10/10 vom 21.05.2010

Thema: Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch eines Sondereigentümers bei Nutzungsbeeinträchtigung durch Mängel des Gemeinschaftseigentums

Urteil des BGH:

„Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu.“

01

02

03

04

05

06

07

08

Die Haftung der Eigentümer und Mieter untereinander

im Rahmen des §906 Absatz 2 BGB
nachbarrechtlicher
Ausgleichsanspruch



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Die Haftung der Eigentümer und Mieter untereinander

§906 BGB

(1) Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt.

Eine unwesentliche Beeinträchtigung liegt in der Regel vor, wenn die in Gesetzen oder Rechtsverordnungen festgelegten Grenz- oder Richtwerte von den nach diesen Vorschriften ermittelten und bewerteten Einwirkungen nicht überschritten werden.

Gleiches gilt für Werte in allgemeinen Verwaltungsvorschriften, die nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes erlassen worden sind und den Stand der Technik wiedergeben.



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Die Haftung der Eigentümer und Mieter untereinander

§906 BGB

(2) Das Gleiche gilt insoweit, als eine wesentliche Beeinträchtigung durch eine ortsübliche Benutzung des anderen Grundstücks herbeigeführt wird und nicht durch Maßnahmen verhindert werden kann, die Benutzern dieser Art wirtschaftlich zumutbar sind.

Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.



Die Haftung der Eigentümer und Mieter untereinander

ACHTUNG!

Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch greift auch ohne Verschulden.

Zwischen welchen „Parteien“ gilt der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch?

1. Zwischen Eigentümern einer WEG
2. Zwischen Mietern – sowohl einer WEG als auch eines Mietobjektes
3. Zwischen Mietern und Eigentümern einer WEG

Zwischen den Eigentümern und der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) gilt der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch nicht!

01

02

03

04

05

06

07

08

Welche Haftpflicht- versicherung kommt für die Schäden auf?

Unterschiede in der Schadenregulierung
zwischen Wohngebäude- und
Haftpflichtvertrag



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Welche Haftpflichtversicherung kommt für die Schäden auf?

Die Regulierung über die Haftpflichtversicherung erfolgt bei Vorliegen:

- einer gesetzlich begründeten Haftung aufgrund des nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruchs- auch ohne Verschulden
- einer gesetzlich begründeten Haftung aufgrund Verschuldens bei leichter und grober Fahrlässigkeit



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Welche Haftpflichtversicherung kommt für die Schäden auf?

Inanspruchnahme des Sondereigentümers

→ **versichert über Sondereigentümerhaftpflichtversicherung (wenn Wohnung vermietet)**

Inanspruchnahme des Sondereigentümers

→ **versichert über Privathaftpflichtversicherung (wenn selbstbewohnt)**

Inanspruchnahme des Mieters

→ **versichert über Privathaftpflichtversicherung**

Inanspruchnahme der WEG

→ **versichert über Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht des WEG (nur bei Verschulden)**



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Welche Haftpflichtversicherung kommt für die Schäden auf?

ACHTUNG!

Die Wohngebäudeversicherung reguliert nach gleitendem Neuwert.
Die Haftpflichtversicherung reguliert nach Zeitwert.

Die Differenz bleibt letztlich beim Geschädigten hängen.



INCON
VERSICHERUNGSMAKLER



Sabine Leipziger

sabine.leipziger@incon-vm.de

www.incon-vm.de

Bei Fragen wenden Sie sich gerne an uns!