



Sonderinformation | Wasserschäden und Gebäudeversicherungen

Wasserschäden sind ein häufig auftretendes Phänomen, das regelmäßig mit erheblichen Sanierungskosten verbunden ist. Viele Haus- und Wohnungseigentümer fühlen sich insoweit durch ihre Wohngebäudeversicherung hinreichend abgesichert. Doch diese gefühlte Sicherheit kann trügerisch sein, da der von der Rechtsprechung angenommene Umfang des Versicherungsschutzes von der Einschätzung der betroffenen Haus- und Wohnungseigentümer abweichen kann.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hatte über einen Fall zu entscheiden (Urteil des BGH vom 20.10.2021, Az. IV ZR 236/20), in dem es durch die Undichtigkeit einer Silikonfuge im Duschbereich einer Wohnung zu einem Wasserschaden kam. Der BGH hat hierzu angenommen, dass ein Versicherungsnehmer hierzu erkennen wird, dass bei einer undichten Fuge Wasser nicht aus Rohren der Wasserversorgung oder damit verbundenen Schläuchen ausgetreten ist. Nach dem BGH wird ein Versicherungsnehmer die Versicherungsbedingungen aber so verstehen, dass der Versicherungsschutz nur für Leitungswasser aus bestimmten, abschließend aufgezählten Quellen gilt. Für durch undichte Fugen im Bereich einer Dusche entstandene Wasserschäden besteht daher kein Versicherungsschutz.

Es kann also nicht mehr davon ausgegangen werden, dass Wasserschäden durch undichte Fugen von der Wohngebäudeversicherung generell abgedeckt werden. Nachdem Silikonfugen ihre Dichtigkeit durch Alterung verlieren, hat die Entscheidung des BGH eine große praktische Bedeutung. Dies gilt insbesondere, weil sich Wasserschäden durch undichte Fugen schleichend entwickeln und oft eine längere Zeit unbemerkt bleiben, weshalb bis zur Entdeckung der Problematik bereits erhebliche Schäden entstanden sein können. Immobilieneigentümer und Vermieter sollten daher klären, ob ihre Wohngebäudeversicherung derartige Wasserschäden abdeckt oder der Versicherungsschutz wirtschaftlich vertretbar angepasst werden kann. Zudem sollte geprüft werden, ob Mieter vertraglich verpflichtet werden können, die Silikonfugen regelmäßig zu kontrollieren. Auch in Wohnungseigentümergeinschaften sollten die Möglichkeiten geprüft werden, in welcher Form zur Begrenzung von Schadens- und Kostenrisiken auf die Rechtsprechung des BGH reagiert werden kann.



Die obigen Ausführungen sind allgemein gehalten und können Besonderheiten des Einzelfalls nicht berücksichtigen. Bei tatsächlicher Betroffenheit sind auf jeden Fall eine individuelle Analyse und Beratung erforderlich. Gerne stehen die Ihnen bekannten Ansprechpartner unserer Kanzlei hierfür zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner.



Dr. Benjamin Riedel

Partner,
Rechtsanwalt

benjamin.riedel@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 570 58-306



Ingmar Niederkleine

Partner,
Rechtsanwalt

Ingmar.niederkleine@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 911 815 11-446

Über SONNTAG Wirtschaftsprüfung. Steuer. Recht.:

Expertise und Kompetenz bei SONNTAG – hier werden viele Disziplinen vereint.

An vier süddeutschen Standorten sind die Experten bundesweit sowie im internationalen Umfeld tätig und betreuen und beraten die Mandanten rund um die Themen Wirtschaftsprüfung, Steuern und Recht.

Die jeweilig projektbezogene Teamzusammenstellung sowie der integrierte und multidisziplinäre Ansatz zielen auf eine präzise und lösungsorientierte Betreuung ab – fachübergreifend und aus einer Hand, je nach individuellem Bedarf der Mandanten.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter <https://www.sonntag-partner.de/>