

# Wasserschaden im Gemeinschafts- und Sondereigentum! Wer muss tätig werden? Wie ist die Rechtslage?

Unter einen Wasserschaden versteht man einen Rohrbruch in einer Wohnanlage oder eine Überschwemmung. Nicht darunter fallen sog. Feuchteschäden, die auf einen direkten oder auch indirekten Bauschaden zurückzuführen sind. Wasserschäden können extrem teuer werden. Dies ist immer dann der Fall, wenn sie nicht sofort nach Entstehen behoben werden können. Deshalb ist stets die sofortige Meldung des Schadens und die sofortige Beiziehung eines fachkundigen Dienstleisters erforderlich, der in der Lage ist den Schaden schnell zu beheben und die Ursache für Schaden festzustellen, damit Wiederholungsfälle möglichst sicher ausgeschlossen werden können.

## Wer muss tätig werden?

### a) Der Verwalter

Grundsätzlich ist in einer Wohnungseigentümergeinschaft der Verwalter über den Schaden zu informieren, egal ob er im Gemeinschafts- oder Sondereigentum entdeckt wird. Dies ist schon deshalb erforderlich, weil zunächst die Ursache des Schadens festgestellt werden muss und auch deshalb, weil die Gebäudeversicherung keinen Unterschied zwischen dem Sonder- und Gemeinschaftseigentum kennt. Versichert ist das Gebäude mit allen wesentlichen Gebäudebestandteilen.

Zunächst hat sich also stets der Verwalter des Schadens anzunehmen, da ein haftender Verursacher anfangs noch nicht bekannt ist. Erst wenn feststeht, dass das Schadensereignis ausschließlich das Sondereigentum betrifft, so werden die Pflichten des Verwalters dadurch begrenzt - außer ihm wurde auch die Regulierung im Sondereigentum übertragen.

### b) der Eigentümer

Entdeckt ein Wohnungseigentümer einen Wasserschaden, so ist er in der Regel bereits aus der Teilungserklärung verpflichtet, jegliche Schäden am Grundstück oder am Gebäude dem Verwalter unverzüglich mitzuteilen. Selbst wenn es solch eine Regelung in der Teilungserklärung nicht geben sollte, so besteht trotzdem die Pflicht zur Schadensanzeige beim Verwalter. Eine Verpflichtung ergibt sich bereits aus dem Gemeinschaftsverhältnis. Erreicht der Eigentümer den Verwalter nicht, so besteht eine Pflicht für den Eigentümer, im Sinne einer sog. Notgeschäftsführungspflicht selbst tätig zu werden. Dies ergibt sich aus § 21 Abs. 2 WEG:

*“Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind.”*

Doch Vorsicht ist geboten (siehe z.B. Spielbauer/Then § 21 Rz. 6):

*“Das Recht zu handeln beinhaltet jedoch keine Vertretungsmacht für die anderen Eigentümer. Der im **eigenen Namen und auf eigene Kosten** handelnde Eigentümer kann nur später einen Aufwendungsersatz geltend machen.”*

Denn wenn es später um die Zustimmung der übrigen Eigentümer zum Kostenersatz geht, kann es zu unangenehmen Diskussionen über die Notwendigkeit und den Kostenumfang der Notmaßnahme gehen. Die schnelle Information des Verwalters ist der Eigenhandlung deshalb stets vorzuziehen.

Nur wenn der Verwalter absolut - und auch für später nachweisbar - nicht erreicht werden

konnte, sollte der Eigentümer selbst tätig werden, dies aber nur im Rahmen einer tatsächlichen Notmaßnahme.

Der Verwalter ist auch rechtlich gehindert, eine Rechnung aus einer Notmaßnahme ohne Zustimmung der Eigentümer zu bezahlen. Zahlen darf der Verwalter nur Rechnungen, die mit der laufenden Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zusammenhängen (siehe § 29 Abs. 1 Satz 5 WEG).

## **Mögliche Ursachen von Wasserschäden**

Ursachen für Wasserschäden sind

- Undichtigkeiten bei Heizungsleitungen
- Undichtigkeiten bei sonstigen Sanitärleitungen,
- überlaufende Wannen und geplatzte oder abgegangene Wasseranschlüsse an Wasch- und Geschirrspülmaschinen,
- defekte Abdichtungen an Bade- und Duschwannen,
- sonstige Überschwemmungsschäden.

## **Der übliche Schadensablauf**

- Ein Bewohner entdeckt das austretende Wasser im Mauerwerk oder aus der Tür einer Wohnung und informiert sofort den Verwalter.
- Der Verwalter wird üblicherweise zur eigenen Entlastung und zur Vermeidung einer Haftung wegen verzögertem Tätigwerden eine Sofortmaßnahme zur Schadensminderung vornehmen, wie z.B. das Zudrehen der Wasserversorgung im betroffenen Gebäudeteil/Wohnung, wenn der Schaden lokalisiert werden kann.
- Dann wird die Gebäudeversicherung informiert und wenn die Schadensursache eindeutig erkennbar ist, ein Fachmann (Installateur) mit der Schadensbehebung beauftragt.
- Ist die Schadensstelle nicht lokalisierbar, muss erst ein Lecksucher beauftragt werden.
- Nach einer erfolgreichen Reparatur wird die Wasserversorgung wieder hergestellt.
- Die Schadensursache und der -umfang wird dokumentiert und die Schadensdeckung des Versicherungsunternehmens beantragt - auch für eventuelle weitere Schadensbeseitigungsfolgen (z.B. Schädigung in Wohnung(en))
- Die Nässestellen müssen mit Hochleistungs-Trocknungsgeräten beseitigt werden und das Ergebnis mit Feuchtemessungen auf Erfolg geprüft werden.
- Erst nach der erfolgten Trocknung kann die Sanierung der Wohnung(en) erfolgen.

## **Versicherung**

Bei Wasserschäden spielen unter Umständen mehrere verschiedene Versicherungen eine Rolle:

- die gemeinschaftliche Wohngebäude-/Leitungswasserschaden-Versicherung
- die Haftpflichtversicherung des Eigentümers oder Mieters
- die Hausratsversicherung des Eigentümers oder Mieters.

In der Regel wird eine Eigentümergemeinschaft eine Leistungswasserschaden-Versicherung abschließen. Zwingend ist das nicht, denn § 21 Abs. 5 Nr. 3 WEG schreibt nur die Feuerversicherung und die Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht vor.

Üblich und sinnvoll ist aber auch eine Versicherung gegen Leistungswasserschäden, häufig ein Bestandteil der verbundenen Wohngebäudeversicherung.

Es handelt sich hierbei um ein Versicherungspaket, meist für Sturm, Hagel,

Überschwemmung, Erdbeben, häufig auch Glasbruch und auch Leistungswasserschäden.

Da es keine einheitlichen Verträge gibt, lohnt sich das Studium der Versicherungspolice, auch wenn dies zeitintensiv ist. So sollte geprüft werden,

ob z.B. auch Schäden aus undichten Regenwasser-Ableitungen beinhaltet sind und ob sonstige Ausschlussklauseln enthalten sind.

Versicherungsnehmer ist die Wohnungseigentümergeinschaft (der Verband), vertreten durch den Verwalter. Inhaber der Entschädigungsansprüche aus der Versicherung sind somit die Eigentümer gemeinsam. Die Versicherung unterscheidet nicht zwischen Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum.

Anspruchsberechtigter bei einem Schaden im Sondereigentum ist der einzelne Sondereigentümer. Dies ändert aber nichts daran, dass der Anspruch nur mit Zustimmung des Versicherungsnehmers (die Gemeinschaft) geltend gemacht werden kann.

Es muss unbedingt auf die Einhaltung der Pflichten des Versicherungsnehmers geachtet werden. Missachtungen in diesem Bereich können den Versicherungsschutz gefährden. Ein Versäumnis des Versicherten muss sich aber negativ für den Versicherer auswirken, ansonsten bleibt die Leistungspflicht unbeeinträchtigt. Solche Pflichten des Versicherungsnehmers sind in der Regel:

- Pflicht zur Schadensminderung,
- unverzügliche Meldung,
- Schadensbild unverändert lassen bis zur Freigabe des Versicherers
- Gestattung von Untersuchungen zur Feststellung der Leistungspflicht.

In der Praxis wird sich der Versicherer bei kleineren Schäden mit der Vorlage der Schadensbeseitigungsrechnung begnügen.

Bei mittleren Schäden 2.000 - 3.000 € werden häufig Regulierungsbeauftragte eingeschaltet.

Bei großen Schäden kann es auch zu einer Zuziehung eines Gutachters kommen.

Die Gesamtabwicklung richtet sich auch nach der bisherigen Kundenbeziehung.

### **Hinweis:**

**Weitere ausführliche Information erhalten Sie zu diesem Thema im Manuskript der BEIRATS-Akademie für 10,- €, das zu bestellen ist bei:**

**Hausgeld-Vergleich e.V, Gehrestalstr. 8, 91224 Pommelsbrunn, Tel.: 09154/1602**