

# Die korrekte Abwicklung von Wasserschäden im Wohnungseigentum

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch<sup>1</sup>

Die Abwicklung von Wasserschäden im Wohnungseigentum (nicht beschränkt auf den Begriff des Leitungswasserschadens im Sinne der Gebäudeversicherung!) bereitet in der Praxis oftmals Probleme.

An den Verwalter werden Anforderungen gestellt, denen der oft nicht gerecht werden kann, vielfach auch gar nicht gerecht werden darf.

So ist insbesondere zwischen Schadensverursachung und –eintritt im Bereich des Gemeinschafts- oder des Sondereigentums zu trennen.

Bedeutsam ist auch die Frage, ob und gegebenenfalls wen ein Verschulden am Schadenseintritt trifft. Ferner sind wichtige versicherungsrechtliche Fragen zu beachten.

## Die Abwicklung unverschuldeter Wasserschäden

Da sich die Abwicklung unverschuldeter Schadensereignisse erheblich von der verschuldeter Schadensereignisse unterscheidet, ist zunächst zu fragen, ob und wer den Schadenseintritt verschuldet hat.

### 1. Keine Gefährdungshaftung im Wohnungseigentumsrecht

Sofern ein Wasserschaden nicht schuldhaft von einem Wohnungseigentümer (oder seinem Mieter) verursacht, von der Wohnungseigentümergeinschaft ein gefahrdrohender Zustand schuldhaft nicht beseitigt bzw. ein Wasserschaden schuldhaft nicht behoben wurde, sind die übrigen Wohnungseigentümer dem geschädigten Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft wegen erlittener Nachteile an dessen Sondereigentum, die auf einem Mangel des Gemeinschaftseigentums beruhen, nicht haftbar.

Eine verschuldensunabhängige Haftung, etwa wie die des Straßenverkehrsrechts, kennt das WEG nicht.

### 2. Der Instandsetzungsanspruch des Geschädigten und seine Duldungspflicht

Allerdings steht jedem Wohnungseigentümer, unabhängig von der Schadensursache (und der Verfolgung damit gegebenenfalls im Zusammenhang stehender Ansprüche gegen Dritte), gegenüber den übrigen Wohnungseigentümern ein Anspruch auf ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechender Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gem. § 22 Abs. 5 Ziff. 2 WEG zu.

Die Durchführung entsprechender Maßnahmen unter Inanspruchnahme seines Sondereigentums hat allerdings jeder Wohnungseigentümer gem. § 14 Abs. Ziff. 4 WEG zu dulden<sup>2</sup>.

Dieser Anspruch bezieht sich daher nicht auf das Sondereigentum, zu dessen Instandhaltung und Instandsetzung der jeweilige Sondereigentümer grundsätzlich selbst auf eigene Kosten verpflichtet ist.

Dem betroffenen Wohnungseigentümer kann allerdings unter Aufopferungsgesichtspunkten ein Ersatzanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer im Zusammenhang mit den Nachteilen zustehen, die dieser Wohnungseigentümer an seinem Sondereigentum dadurch erleidet, dass die Wohnungseigentümergeinschaft pflichtgemäß zur Instandsetzung des Sondereigentums schreitet und dabei das Sondereigentum des Wohnungseigentümers nachteilig betroffen wird (§ 14 Ziff. 4 i.V.m. § 21 Abs. 5 Ziff. 2. WEG).

Also ist zwischen dem eigentlichen Schaden am Sondereigentum, hervorgerufen durch einen unverschuldeten Mangel am Gemeinschaftseigentum (nicht ersatzfähig mangels Verschulden) und dem Aufopferungsanspruch des betroffenen Sondereigentümers aufgrund seitens der Gemeinschaft veranlasster oder durchzuführender Instandsetzungsmaßnahmen (grundsätzlich ersatzfähig) zu unterscheiden.

## Übersicht:

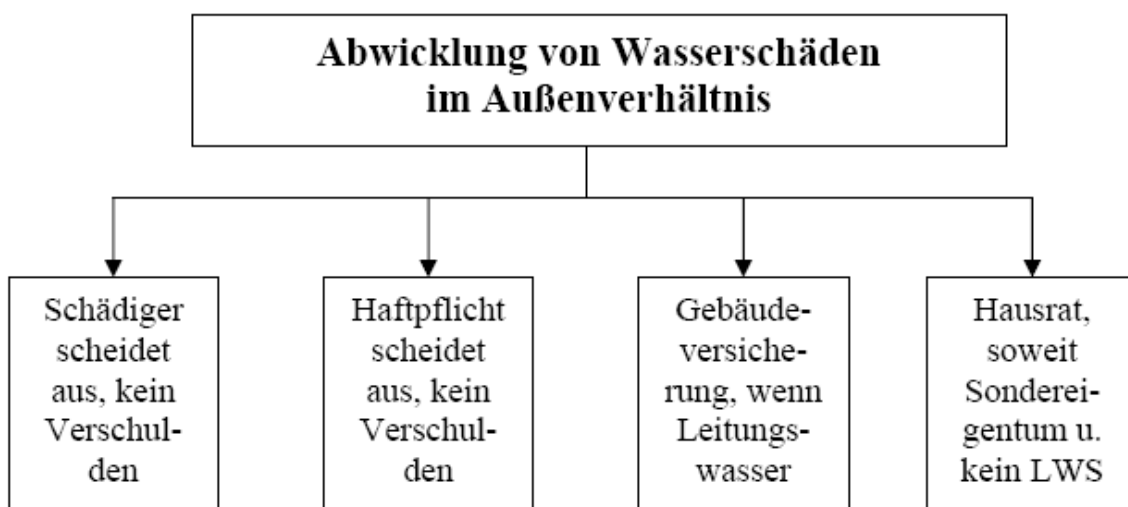


### 3. Abwicklung von Wasserschäden im Verhältnis zu Versicherungen

Handelt es sich bei dem Wasserschaden am Gemeinschaftseigentum um einen Versicherungsfall im Rahmen der Gebäudeversicherung (Leitungswasserschadensversicherung), hat sich der Verwalter der Versicherungs- und Schadensabwicklung anzunehmen, da ein haftender Verursacher mangels Verschulden nicht vorhanden ist.

Nicht unter den Schadensbegriff der Gebäudeversicherung fallende Schäden sind gegebenenfalls über die Hausratversicherung abzuwickeln.

## Übersicht:



## **a) Abwicklung von Schäden im Sondereigentum**

Als Aufgabe der ordnungsgemäßen Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt es dem Verwalter ohne weiteres, umgehend eine Regulierung herbeizuführen und zu überwachen. Probleme ergeben sich aber dann, wenn auch Teile des Sondereigentums betroffen sind.

### **aa) Begrenzte Verwalterpflichten bei der Abwicklung von Sondereigentumsschäden**

Zwar betrifft das Schadensereignis das Sondereigentum. Dieses ist jedoch nicht separat versicherbar und somit Versicherung Sache der Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 Ziff. 3 WEG<sup>3</sup>.

Ist (wie wohl überwiegend) auch das Sondereigentum betroffen, so sind die Pflichten des Verwalters allerdings begrenzt, sofern ihm nicht auch die Sondereigentumsverwaltung übertragen wurde<sup>4</sup>.

Abgesehen von Notmaßnahmen, der zügigen Meldung des Schadensfalls und der Unterstützung des Sondereigentümers durch Information sowie Bereitstellung erforderlicher Unterlagen trifft ihn keine gesteigerte Pflicht zur Durchführung der Schadensabwicklung<sup>5</sup>.

Nach der hier vertretenen Auffassung ist der Verwalter auch nicht berechtigt, die zur Schadensbeseitigung am Sondereigentum erforderlichen Kosten, auch wenn es sich um solche handelt, die über die Versicherung abgerechnet werden sollen, aus gemeinschaftlichen Mitteln zu bevorschussen.

Der Verwalter haftet, wenn die Gemeinschaft einen Ausfall dadurch erleidet, dass bestimmte Beträge eben nicht erstattet werden (Luxusreparatur durch den Sondereigentümer, nicht versicherte Schäden wie Armaturen, etc.)<sup>6</sup>.

### **bb) Gerichtliche Durchsetzung**

Nicht übersehen werden darf indes, dass der einzelne Sondereigentümer im Falle einer etwa notwendigen Auseinandersetzung mit dem Versicherer der Unterstützung durch die Wohnungseigentümer bedarf.

Da Versicherungsnehmer die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ist, haben entweder alle Eigentümer zu klagen, oder müssen den einzelnen Eigentümer entsprechend ermächtigen<sup>7</sup>.

## **b) Problematik der Vereinbarung von Selbstbeteiligungen**

Da, wie in letzter Zeit zunehmend zu beobachten ist, sich Versicherungsunternehmen nach der Regulierung von Schadensfällen von risikobehafteten Objekten im Wege der Vertragskündigung trennen und Versicherungsschutz für solche Objekte vielfach nur noch gegen Vereinbarung von Selbstbehalten zu Lasten der Wohnungseigentümer i.H.v. oftmals mehreren tausend Euro<sup>8</sup> zu erhalten ist, stellt sich in solchen Fällen zum einen die Frage nach der Vertragsabschlusskompetenz des Verwalters, zum anderen die Frage danach, wer bei Schäden am Sondereigentum die Selbstbeteiligung zu tragen hat.

### **aa) Abschlusskompetenz des Verwalters**

Zwar entspricht der Abschluss der verbundenen Gebäude- und Haftpflichtversicherung ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 Ziff. 3 WEG, indes ist der Verwalter durch das WEG (§ 27 WEG) nicht gesetzlich bevollmächtigt, Versicherungsverträge namens und in Vollmacht der Wohnungseigentümer abzuschließen oder zu kündigen, es sein denn, es liegt ein Notfall i.S.d. § 27 Abs. 2 Ziff. 4 WEG vor (-umstritten-)<sup>9</sup>.

Der Verwalter bedarf nach der hier vertretenen Auffassung einer in der Gemeinschaftsordnung, dem Verwaltervertrag oder in einem Beschluss niedergelegten Vertretungsmacht. Im Rahmen dieser auf die Frage der Vereinbarung einer Selbstbeteiligung oftmals überhaupt nicht eingehenden Vollmachtsklauseln entspricht hiesiger Auffassung nach die Vereinbarung einer nicht unerheblichen Selbstbeteiligung nicht ordnungsgemäßer Verwaltung, sondern bedarf der beschlussweisen Genehmigung. Ansonsten macht sich der Verwalter schadensersatzpflichtig<sup>10</sup>.

Eine Alternative stellt eine Beschlussfassung zur Sanierung des Rohr- bzw. Leitungsnetzes dar, da derart sanierte Objekte als neuwertig eingestuft werden und von höheren Prämien bzw. Selbstbeteiligungen verschont bleiben.

## **bb) Tragung der nach Abzug der Selbstbeteiligung verbleibenden Schäden**

Verbleibt nach Abwicklung eines das Gemeinschafts- und das Sondereigentums betreffenden Versicherungsfalls ein aufgrund vereinbarter Selbstbeteiligung nicht gedeckter Schadensbetrag, stellt sich die Frage, wer den auf das Sondereigentum entfallenden nicht gedeckten Schadensbetrag aufzubringen hat.

Dies kann nur die Gemeinschaft sein<sup>11</sup>. Zwar betrifft das Schadensereignis das Sondereigentum. Dieses ist jedoch nicht separat versicherbar und die Versicherung ist Sache der Gemeinschaft im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung gem. § 21 Abs. 5 Ziff. 3 WEG<sup>12</sup>. Vereinbart diese eine Selbstbeteiligung, so ist der hieraus resultierende Restbetrag von der Gemeinschaft gem. § 16 Abs. 2 WEG zu tragen.

Die Wohnungseigentümer sind indes berechtigt, durch Mehrheitsbeschluss festzulegen, dass der jeweilige Sondereigentümer eine Selbstbeteiligung allein zu tragen hat<sup>13</sup>.

## **c) Inanspruchnahme der Haftpflichtversicherung**

Eine weitgehend unbeachtete Entscheidung fällt der für Versicherungssachen zuständige IV. Senat des BGH am 11.12.2002<sup>14</sup>.

Hiernach können die Wohnungseigentümer, die einen von einem Wasserschaden betroffenen Eigentümer seinen Aufopferungsschaden zu ersetzen haben, diesen Aufwand als Versicherungsfall bei der Haftpflichtversicherung der Gemeinschaft regulieren, sofern nach den die Allgemeinen Versicherungsbedingungen für die Haftpflichtversicherung (AHB) ergänzenden Besonderen Bedingungen (BB), die zusätzlich vereinbart sein können, der jeweilige einzelne Miteigentümer mit seinen etwaigen Ansprüchen gegen die Gemeinschaft in den Haftpflichtversicherungsschutz einbezogen ist.

Der Versicherer hat dann aber nur Folgeschäden, nicht den unmittelbaren Schaden (an den Gebäudebestandteilen) zu ersetzen.

Voraussetzung ist allerdings die unverzügliche Meldung des Eintritts eines Versicherungsfalls nicht nur beim Gebäude-, sondern auch beim Haftpflichtversicherer, ansonsten droht eine Schadenshaftung des Verwalters<sup>15</sup>.

## **BFW-Sonderveranstaltung**

### **Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V. Landesverband Bayern**

Freitag, 24. September 2004

- 1 Der Verfasser ist Rechtsanwalt in Solingen; beratendes Mitglied im BFW Bundesfachverband Wohnungs- und Immobilienverwalter e.V., Landesverband West; Mitglied der ARGE Miet- und Wohnungseigentumsrecht im Deutschen Anwalt Verein (DAV), Sozius der Kanzlei Krall, Kalkum & Partner GbR, Birkenweiher 13, 42651 Solingen, Tel.: 0212 / 22210-0, Fax: 0212 / 22210-40, E-mail: krall-kalkum@telebel.de, Homepage: www.krall-kalkum.de
- 2 BayObLG, Beschl. v. 26.2.2004 – 2Z BR 2/04, WuM 2004, 7 f.
- 3 Nußbaum, NZM 2003, 617 (618); Jansen/Köhler in: Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 9 II; Rn. 38 (S. 21) m.w.N.
- 4 Armbrüster, Vortrag in Potsdam, Potsdamer Tage zum Wohnungseigentum, 12.05.2004.
- 5 BayObLG, Beschl. v. 3.4.1996 – 2 Z BR 5/96, NJW-RR 1996, 1298; KG, Beschl. v. 9.10.1991 - 24 W 1484/91, NJW-RR 1992, 150, a.A.: Jansen/Köhler in: Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 9 II; Rn. 81 ff. (S. 43 ff.) m.w.N.
- 6 BayObLG, Beschl. v. 29.1.1998 – 2 Z BR 53/97, NJW-RR 1999, 305.
- 7 OLG Hamm, Urf. v. 3.3.1995 – 20 U 335/94, NJW-RR 1995, 1419.
- 8 Nußbaum, NZM 2003, 617 (618).
- 9 Bärmann/Pick/Merle, WEG, § 21 WEG, Rn. 145; Weitnauer, § 21 Rn. 41; a.A.: Jansen/Köhler in: Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 9 II; Rn. 7 (S. 5) m.w.N.
- 10 Jansen/Köhler in: Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 9 II; Rn. 55 ff. (S. 29 ff.) m.w.N.
- 11 Nußbaum, NZM 2003, 617 (619).
- 12 Jansen/Köhler in: Deckert, Die Eigentumswohnung, Grp. 9 II; Rn. 38 (S. 21) m.w.N.
- 13 OLG Köln, Beschl. v. 14.7.2003 – 16 Wx 124/03, ZMR 2004, 298 ff.
- 14 BGH, Urf. v. 11.12.2002 – IV ZR 226/01, ZfIR 2003, 242 ff m.Anm. Armbrüster = NJW 2003, 826.
- 15 OLG Köln, NZM 2001, 551.