

SOSNA COMP. **group**

Versicherungsmakler

Spezialmakler für Hausverwaltungen



PRAXIS AKTUELL

Wasserschäden durch undichte Silikonfugen
in der Wohnungseigentümergeinschaft
(WEG)

Undichte Silikonfugen in der Duschwanne –

Kein Leitungswasserschaden ?

*- von Rechtsanwältin Dr. Christina Keune, GTW Anwälte für
Bau- und Immobilienrecht, Düsseldorf -*

Sofern Silikonfugen an einer Duschwanne eine Undichtigkeit aufweisen und es aufgrund dessen zu Feuchtigkeitsschäden in einem Gebäude kommt, ist dies häufig ein großes Ärgernis. Insbesondere in Wohnungseigentümergeinschaften sind vom Wasserschaden häufig auch Wohnungen anderer Eigentümer oder das Gemeinschaftseigentum betroffen. Wie gut, dass sich die Eigentümer bislang auf ihre Wohngebäudeversicherung verlassen konnten. Die durch den Feuchtigkeitsschaden in einem versicherten Gebäude entstandenen Kosten erkannte die Gebäudeversicherung bislang nämlich als versicherten Leitungswasserschaden an und regulierte. Die aktuelle Entwicklung zu diesem Thema in der Rechtsprechung lässt jedoch befürchten, dass eine Regulierung derartiger Schäden durch Versicherungen in Zukunft nicht mehr erfolgen wird.

I. Leitungswasserschaden

Die vom Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. (GDV) herausgegebenen Allgemeinen Versicherungsbedingungen (AVB) der Gebäudeversicherung (Version 01.01.2013) sehen als Leitungswasserschaden u.a. folgende Klausel vor, welche regelmäßig in entsprechender Form von den Versicherern übernommen wird:

„Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhandenkommen.

Das Leitungswasser muss aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen, den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen, aus Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung, aus Klima- Wärmepumpen oder Solarheizungsanlagen, aus Wasserlösch- und Berieselungsanlagen sowie aus Wasserbetten und Aquarien ausgetreten sein. [...]“

II. Aktuelle Rechtsprechung in Bezug auf Leitungswasserschäden

Ob undichte Silikonfugen an einer Duschwanne einen Leitungswasserschaden im oben genannten Sinne darstellen, wird in der Rechtsprechung unterschiedlich bewertet.

Zum Teil werden Feuchtigkeitsschäden, die durch Undichtigkeiten an Duschwannen oder Duschkabinen, etwa durch undichte Silikonfugen, entstanden sind, als versicherter Leitungswasserschaden angesehen. Zur Begründung wird angeführt, dass zu derartigen „mit dem Rohrsystem verbundenen“

Einrichtungen auch die Duschwannen und Duschkabinen gehören, d.h. auch die eine Duschwanne umgebenden gefliesten Wände einschließlich etwaiger den Einstieg ermöglichender Kunststoff- und Glaswände, weil der Sprachgebrauch des täglichen Lebens eine Mehrzahl solcher Einzelteile als zusammengehörige Einrichtung begreife. Die Verbindung mit dem Rohrsystem werde dabei durch den Zulauf, der in der Wand montiert ist, hergestellt. Nachdem das gebrauchte Duschwasser nicht ordnungsgemäß durch den Abfluss, sondern durch undichte Fugen zwischen der Duschtasse und der angrenzenden Wand austritt, sei dies insbesondere auch bestimmungswidrig im Sinne der Versicherungsbedingungen (vgl. *OLG Frankfurt, Urteil v. 22.12.2009 – 7 U 196/07*; *LG Arnsberg, Urteil v. 08.03.2011 – 3 S 152/10*).

In der neueren Rechtsprechung (vgl. etwa *OLG Düsseldorf, Urteil v. 25.07.2013 – I-4 U 24/13*; *LG München, Urteil v. 30.04.2009 – 26 O 19450/08*; *AG Aachen, Urteil v. 10.07.2013 – 109 C 19/13*) lässt sich jedoch ein Wandel dahingehend erkennen, dass derartige Schäden von den Gerichten vermehrt nicht als versicherter Leitungswasserschaden anerkannt werden. Dabei wird nun in erster Linie auf den Umstand abgestellt, dass das Leitungswasser nicht bestimmungswidrig ausgetreten sei. Vielmehr sei es bestimmungsgemäß aus dem Duschkopf ausgetreten, und dann zum Duschen in der Dusche verwendet. Es habe nur nicht bestimmungsgemäß die Duschwanne über den Ablauf wieder verlas-

sen. Die Undichtigkeit der Duschwanne sei jedoch selbst kein Versicherungsfall im Sinne der Versicherungsbedingungen. Teilweise wird darüber hinaus darauf abgestellt, dass die Duschwanne entgegen der vorgenannten Darstellung auch kein Element eines Leitungssystems darstelle. Vielmehr handle es sich um einen offenen Bauteil, vor welchem das Frischwasserzuleitungssystem ende und an welches sich das Abwasserableitungssystem anschlieÙe. Dazwischen aber sei das Wasser bestimmungsgemäß in den freien Raum ausgetreten, um dort verwendet zu werden. Deshalb könne der Begriff der verbundenen Einrichtungen aus den Versicherungsbedingungen nicht dahingehend ausgelegt werden, dass zu solchen auch der freie Raum in der Duschkabine bzw. die dazu gehörende Fuge zwischen der Fliesenwand und der Duschwanne gehöre.

Beachte:

Uns ist bekannt, dass ein Versicherer diese neue Rechtsprechung bereits in seine Praxis aufgenommen und Versicherungsschutz aufgrund dessen abgelehnt hat. Es ist zu erwarten, dass sich in Zukunft weitere Versicherer dieser Sichtweise anschließen werden.

III. Konsequenzen für die Wohnungseigentümergeinschaft

Sofern die Versicherungen derartige Schäden in Zukunft nicht mehr regulieren, werden sich die Wohnungseigentümerge-

meinschaft sowie vom Schaden betroffene Eigentümer die Frage stellen, wer für die Feuchtigkeitsschäden haftet.

1. Ursache des Schadens liegt im Sondereigentum

Im allgemeinen Haftungsrecht innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft ist dabei stets danach zu differenzieren, ob die Schadensursache aus dem Gemeinschaftseigentum oder einem Sondereigentum herrührt. Bei der Duschwanne sowie dem Fliesenspiegel und der Silikonabdichtung zwischen Duschwanne und Fliesen handelt es sich um Elemente des Sondereigentums. Sofern an diesen Stellen somit Undichtigkeiten entstehen, liegt die Ursache daraus folgender Schäden im Sondereigentum.

2. Haftung des Sondereigentümers

Liegt die Ursache eines Schadens im Sondereigentum, so haftet der Sondereigentümer zunächst nach den allgemeinen Regelungen auf Schadensersatz (§§ 823, 280 ff. BGB), wenn ihn ein Verschulden an dem Schaden trifft. Im Falle undichter Silikonabdichtungen in seinem Badezimmer wäre ein Verschulden indes lediglich denkbar, sofern dem Sondereigentümer diese Undichtigkeit bekannt war, er aber – trotz Kenntnis – eine Instandsetzung unterlassen hat. Die Schwierigkeit liegt dann in der Durchsetzung eines solchen Anspruchs. Denn der Geschädigte trägt die Beweislast für den geltend gemachten Anspruch, er hat dem Sondereigentümers

daher ein Verschulden nachzuweisen. Dem Nachbarn jedoch Kenntnis über seine undichten Silikonfugen nachzuweisen, dürfte in der Praxis schwierig sein.

Neben der verschuldensabhängigen Haftung besteht allerdings auch eine verschuldensunabhängige Haftung des schädigenden Sondereigentümers.

a) Haftung gegenüber anderen Sondereigentümern

Wird ein Sondereigentümer durch das Sondereigentum eines anderen geschädigt, nimmt die höchstrichterliche Rechtsprechung (*BGH, Urteil v. 25.10.2013 – V ZR 230/12; OLG München, Urteil v. 13.08.2007 – 34 Wx 144/06; OLG Stuttgart, Urteil v. 27.10.2005 – 7 U 135/05*) mittlerweile zugunsten des geschädigten Sondereigentümers einen verschuldensunabhängigen Ersatzanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog an, entsprechend dem nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch zwischen Grundstücksnachbarn. Das Sondereigentum sei nämlich „echtes Eigentum“ i.S.d. § 903 BGB, sodass sich Sondereigentümer untereinander ebenso mit gegensätzlichen Interessen gegenüberstünden wie Grundstückseigentümer. Zudem seien die aus dem gesetzlichen Schuldverhältnis zwischen den Wohnungseigentümern folgenden Rücksichtnahmepflichten vergleichbar mit den Verpflichtungen der Grundstückseigentümer aus dem Nachbarverhältnis. Entsteht demnach durch die undichte Silikonfuge ein Wasserschaden am Sondereigentum der darunter liegenden Woh-

nung, so kann der geschädigte Sondereigentümer den Sondereigentümer, aus dessen Sphäre der Wasseraustritt stammt, auf Ersatz in Anspruch nehmen, ohne ihm ein Verschulden nachweisen zu müssen.

Zwar gewährt § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB grundsätzlich nur dem betroffenen Eigentümer einen Ausgleichsanspruch. Nach der Rechtsprechung des BGH soll der Anspruch jedoch auch dem Mieter als berechtigten Besitzer zustehen (*Urteil v. 25.10.2013 – V ZR 230/12*). Sofern sich der Wasserschaden also auch auf Einrichtungsgegenstände des Mieters erstreckt, so steht auch diesem ein Entschädigungsanspruch nach § 906 Abs.2 Satz 2 BGB analog zu.

Umgekehrt dürfte der Mieter des störenden Sondereigentums nicht haftbar zu machen sein. Denn die Erhaltungspflicht der Duschwanne sowie auch der im Bad vorhandenen Silikonfugen trägt der Vermieter. Das Erneuern von Silikonfugen gehört nämlich auch nicht zu einer möglicherweise auf den Mieter abgewälzten Schönheitsreparaturverpflichtung. Auch im Falle der Vermietung bleibt also der (Sonder-)Eigentümer haftbar.

b) Haftung gegenüber der WEG

Ob auch der WEG ein verschuldensunabhängiger Ersatzanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB analog gegenüber dem schädigenden Sondereigentümer zusteht, ist in der Recht-

sprechung bislang noch nicht geklärt. In der Literatur ist diese Frage umstritten. Teilweise wird ein derartiger Anspruch der WEG abgelehnt, da die Rechtsprechung auch im umgekehrten Fall, dass eine Schädigung im Sondereigentum aufgrund einer aus dem Gemeinschaftseigentum stammenden Ursache eintritt, einen Ersatzanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB ablehnt (vgl. *Armbrüster, in: Bärmann, 13. Aufl. 2015, § 1 Rn. 197c in Bezug auf die Rechtsprechung des BGH, Urteil v. 21.05.2010 – V ZR 10/10*).

Tatsächlich sprechen aber gute Gründe dafür, einen Ersatzanspruch der WEG in diesem Fall anzunehmen. Der Grund dafür, warum der BGH dem Sondereigentümer gegen die WEG keinen aus dem Nachbarrecht abgeleiteten Ausgleichsanspruch zuerkennt, liegt nämlich darin, dass der Erhalt des Gemeinschaftseigentums im gleichlaufenden Interesse aller Wohnungseigentümer liegt. Es fehlt mithin an der für eine entsprechende Anwendung des § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB erforderlichen Interessendivergenz. Dies erscheint plausibel, da auch der insofern geschädigte Sondereigentümer ein Interesse an Nutzung und Erhalt des Gemeinschaftseigentums hat und er durch Ausübung seines Rechts auf ordnungsgemäße Verwaltung hierauf auch Einfluss nehmen kann. Umgekehrt ist dies jedoch nicht der Fall, wenn die Schädigung – wie im hier diskutierten Fall – vom Sondereigentum ausgeht. Denn die Wohnungseigentümer profitieren nicht von der Nutzung des Sondereigentums und können dieses auch nicht beeinflussen

(so auch Klimke, ZWE 2015, 3, 6; Elzer, in: Beck-OK WEG, 2016, § 21 Rn. 281). Für den Sondereigentümer, von dessen Wohnung der Wasserschaden ausgeht, besteht daher auch die Gefahr, für Schäden am Gemeinschaftseigentum seitens der WEG erfolgreich in Anspruch genommen zu werden.

c) Umfang des Ersatzanspruchs

Bei dem Anspruch aus § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB handelt es sich um einen Ausgleichsanspruch, nicht jedoch um einen Ersatz des vollen Schadens, der aus der Beeinträchtigung herrührt. Die für einen Schadensersatzanspruch maßgeblichen §§ 249 BGB ff. sind somit nicht anzuwenden (*Fritzsche, in: Beck-OK BGB, 2015, § 906 Rn. 78*). Betragsmäßig ist er in der Regel niedriger als ein Schadensersatzanspruch und als Billigkeitsentschädigung grundsätzlich nach den Grundsätzen der Enteignungsentschädigung zu bemessen (*BGH, Urteil v. 23.02.2001 – V ZR 389/99*).

Sofern jedoch – wie in dem hier diskutierten Fall – ein Substanzschaden vorliegt, kann die Höhe des Ausgleichsanspruchs auch die Höhe des vollen Schadensersatzanspruchs erreichen bzw. in Teilen sogar übersteigen. Im Falle von Substanzschäden erfasst der Ausgleichsanspruch nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB nämlich die Kosten der Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden, Ersatz beweglicher Sachen (Mobilien) sowie Ertragseinbußen durch Mietausfall und Folgeschäden, soweit sie sich aus der Beeinträchtigung der Substanz des Grund-

stücks oder der Nutzung ergeben. Darüber hinaus kann nach § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB auch der zeitweilige Verlust oder die konkrete Beeinträchtigung einer Nutzungsmöglichkeit ersetzt verlangt werden. Sofern die geschädigte Wohnung nicht vermietet ist, sondern vom Sondereigentümer selbst genutzt wird, kann dieser einen Ausgleichsbetrag für die Nutzungsbeeinträchtigung verlangen, der sich an einer hypothetischen Minderung des monatlichen Mietzinses zu orientieren hat (*vgl. zum Umfang des Ausgleichsanspruchs Klimke, ZWE 2015, 3, 6; Fritzsche, in: Beck-OK BGB, 2015, § 906 Rn. 77 ff.; Bassenge, in: Palandt, BGB, 75. Aufl. 2016, § 906 Rn. 29*).

IV. Handlungsempfehlung für Verwaltungen und Eigentümer

Die vorgenannten Haftungsrisiken dürften in vielerlei Hinsicht innerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft für Unmut sorgen. Nicht nur entfällt eine Regulierung der Versicherung auf der Basis des Neuwerts. Sofern ein Wohnungseigentümer oder gar die WEG als Verband einen einzelnen Sondereigentümer auf Kostenerstattung in Anspruch nehmen muss, ist Streit innerhalb der WEG vorprogrammiert. Um derartigen Auseinandersetzungen vorzubeugen, sollten Verwalter die Wohnungseigentümer frühzeitig über die Haftungsrisiken aufklären, damit diese ein besonderes Augenmerk auf Instandhaltung und Instandsetzung der Abdichtungen im Badezimmer werfen und auch ihren Privathaftpflichtschutz nochmals auf ausreichende Deckung überprüfen können.

Kontakt:

Dr. Christina Keune

Rechtsanwältin

GTW Anwälte für Bau- und Immobilienrecht

Düsseldorf . Krefeld . Bukarest

Benzenbergstraße 39-47 | 40219 Düsseldorf

T +49 211.93 88 99 11 | F +49 211.93 88 99 22

www.g-t-w.com

SOSNA COMP. **group**
Versicherungsmakler

■ AM GIERATH 10, 40885 RATINGEN, TELEFON: 02102 / 71397-0, TELEFAX: 02102 / 71397-20
Herausgeber:
SOSNA COMP. VERSICHERUNGSMAKLER GMBH, AMTSGERICHT DÜSSELDORF HRB 77029