

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Dr. Olaf Riecke [331]

Eintrittspflicht des Wohngebäude-Versicherers bei Wasserschaden aufgrund undichter Fuge der Dusche?

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 20.10.2021
AZ. IV ZR 236/20

Der Fall:

Der Miteigentümer eines Wohngebäudes hat eine Wohngebäudeversicherung zu den VGB 2008 abgeschlossen. In Teil A VGB 2008 heißt es: „§ 3 Leitungswasser 1. Bruchschäden innerhalb von Gebäuden.

Der Versicherer leistet Entschädigung für innerhalb von Gebäuden eintretende ... b) frostbedingte Bruchschäden an nachfolgend genannten Installationen: aa) Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Armaturen ... 2. Bruchschäden außerhalb von Gebäuden 3. Nässeschäden

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

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. ...“

In dem versicherten Gebäude kam es aufgrund der Undichtigkeit einer Silikonfuge im Duschbereich einer Wohnung zu einem

Wasserschaden. Die weiteren Miteigentümer traten ihre Ansprüche an den Kläger ab.

Das Problem:

Gilt hier eine funktionale auf eine Sachgesamtheit bezogene Betrachtung, nach welcher sämtliche dem Zweck der Dusche dienenden, den Luftraum über der Duschwanne umgrenzenden Bauteile einzubeziehen wären?

Die Entscheidung des Gerichts:

1. Derartige VGB bzw. AVB sind so auszulegen, wie ein durchschnittlicher, um Verständnis bemühter Versicherungsnehmer sie bei verständiger Würdigung, aufmerksamer Durchsicht und unter Berücksichtigung des erkennbaren Sinnzusammenhangs versteht.

2. a) Ein Versicherungsnehmer wird eine undichte Fuge nicht als „Bruchschaden“ einordnen;

b) Nach Teil A § 3 Nr. 3 VGB 2008 muss das Leitungswasser aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen etc. ausgetreten sein.

c) Hinsichtlich einer undichten Fuge, die keine Verbindung mit dem Rohrsystem aufweist, ist dies zu verneinen.

d) Anhaltspunkte dafür, die Duschwanne, die Fugen, die angrenzenden Wände und die sonstigen Bauteile einer Dusche als einheitliche Einrichtung anzusehen, die über den Zulauf (Duschkopf) und Ablauf (Abwasserleitung) mit dem Rohrsystem verbunden ist, wird der Versicherungsnehmer der Klausel nicht entnehmen können.

Im Klauselwortlaut findet sich kein Hinweis auf eine funktionale Betrachtung, nach welcher sämtliche dem Zweck der Dusche dienenden, den Luftraum über der Duschwanne umgrenzenden Bauteile einzubeziehen wären.

Aus Teil A § 3 Nr. 1 b) aa) VGB 2008, wonach als „Installationen“, deren Bruchschäden zu entschädigen sind, „Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts“ genannt werden, folgt nichts Anderes. Jene Klausel verhält sich nicht zu Nässeschäden.

Praxis-Tipp:

Die Wohngebäudeversicherung ist derzeit kein lukrativer Versicherungszweig. Bessere Konditionen wird man schwerlich aushandeln können.

Neuverträge gibt es oft nur mit Selbstbehalt zu vertretbaren Preisen.

Die Lektüre der eigenen VGB bzw. AVB kann sich lohnen. Unklare Regelungen werden zulasten der Versicherer ausgelegt oder gar nicht erst Vertragsbestandteil. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht