

Wasserschaden erfordert rasches Handeln



Recht

© Pixabay

Kommt es in einer Eigentumswohnung zu einem Wasserschaden, muss die Hausverwaltung rasch die Ursache des Schadens ermitteln lassen und notwendige Eilmaßnahmen einleiten. Außerdem ist die Gebäudeversicherung einzuschalten, falls der Schaden über sie reguliert werden kann. Die Wüstenrot Immobilien GmbH, ein Unternehmen der W&W-Gruppe, weist auf aktuelle Entscheidungen des Landgerichts Lüneburg (3 S 36/22) und des Landgerichts Ingolstadt (21 O 3045/21 Ver) hin.

Laut dem Landgericht Lüneburg muss die Hausverwaltung unverzüglich ermitteln lassen, ob ein in einer Wohnung auftretender Wasserschaden von einer schadhafte Stelle im gemeinschaftlichen Eigentum verursacht wurde. Dabei muss diese auch klären, ob Eilmaßnahmen notwendig sind und sie veranlassen.

Handelt es sich um einen Leitungswasserschaden, der durch eine Gebäudeversicherung reguliert werden kann, muss die Hausverwaltung mit den geschädigten Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern kooperieren. In der Regel läuft nämlich die Versicherung auf die Eigentümergemeinschaft, sodass nur diese die Rechte daraus geltend machen kann. In dem vom Landgericht Ingolstadt entschiedenen Fall blieb jedoch die Hausverwaltung untätig. Der geschädigte Wohnungseigentümer wollte daher selbst die Rechte aus der Versicherung durchsetzen und verklagte die Versicherungsgesellschaft. Die Klage wurde abgewiesen, da er nicht Versicherungsnehmer des Sachversicherungsvertrags war. In der Urteilsbegründung wies das Gericht darauf hin, dass der Kläger aber unter Umständen separate Schadenersatzansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft oder die Hausverwaltung geltend machen könne, wenn diese untätig blieben. Dies musste das Gericht jedoch nicht abschließend entscheiden, da sich der Rechtsstreit nicht gegen sie richtete.

Die Wüstenrot Immobilien GmbH rät Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern, die einen Wasserschaden erleiden, rasch die Hausverwaltung zu informieren, damit die Gebäudesachversicherung eingeschaltet wird und ermittelt werden kann, ob der Schaden im Rahmen des Sachversicherungsvertrags versichert ist. Im Zuge dieser Ermittlungen sind auch Schadenminderungsmaßnahmen möglichst zeitnah nach dem Schaden durchzuführen. Zudem

wird dabei geprüft, ob die Ursache des Schadens das gemeinschaftliche Eigentum betrifft. Wird die Hausverwaltung nicht unverzüglich tätig, ergibt sich eventuell eine Haftung der Hausverwaltung gegenüber den Wohnungseigentümerinnen und -eigentümern.