

INFORMATION FÜR UNSERE KUNDEN 06-2016

Telefon 0931/35524-0 | E-Mail info@hemrich-hv.de



Der Schaden im Sondereigentum (innerhalb der Wohnung)

Schaden am Hausrat

Bei Wasserschäden, die durch Gebäudetechnik entstehen, sind Ihre Einrichtungsgegenstände im Allgemeinen nicht mit versichert.

Schäden dieser Art werden durch eine – von Ihnen – privat abgeschlossene Hausratversicherung abgedeckt. Der Abschluss einer privaten Hausratversicherung ist daher unbedingt empfehlenswert, jedoch nicht verpflichtend (ausgenommen, dies ist mietvertraglich vereinbart).

Schaden am Sondereigentum der Wohnung (Anstrich, Parkett, Putz etc.)

Wird als Folge eines – im Rahmen der Versicherungsbedingungen gedeckten – Wasserschadens Sondereigentum beschädigt, ist dies üblicherweise über die Gebäudeversicherung abgedeckt.

Treten jedoch im Bereich des Sondereigentums Schäden auf, die durch einen Schaden im Gemeinschaftseigentum verursacht worden sind, z. B. durch eindringende Feuchtigkeit vom Dach oder von der Fassade (also keine versicherten Wasserschäden durch Brüche im Rohrleitungsnetz) können Schadensersatzansprüche gegen die Wohnungseigentümergeinschaft nur dann geltend gemacht werden, wenn diese ein Verschulden trifft (OLG Köln 30.03.1998, 16 Wx 20/98; OLG Düsseldorf, 12.12.1994, 3 Wx 619/94).

Typisch für solche Fälle sind Feuchtigkeitsschäden im Sondereigentumsbereich, die durch fehlende oder schadhafte Isolierung im Bereich des gemeinschaftlichen Eigentums verursacht werden, oder durch andere Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum. Berechtigt sind Schadenersatzansprüche nur dann, wenn es die Wohnungseigentümergeinschaft nach Kenntniserlangung der durch das gemeinschaftliche Eigentum verursachten Schäden im Bereich des Sondereigentums pflichtwidrig und schuldhaft unterlässt, die Schadensursache zu beheben, bzw. beheben zu lassen (Bay ObLG, 21.09.1984, 2 Z 96/83; 3.7.1986, 2 Z 36/85; 6.11.1986, 2 Z 98/86; KG Berlin, 21.05.1986, 24 W 3233/85).

Gemäß den zitierten Urteilen besteht somit in solchen Fällen kein Anspruch gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, die Schäden am Sondereigentum zu ersetzen. Die einschlägige Rechtsprechung steht somit dem allgemeinen Rechtsempfinden entgegen. Diese geht landläufig dahingehend, dass einer, der einen Schaden erleidet, für den er nichts kann, nicht auf den Kosten sitzen bleiben soll. Die zitierte Rechtsprechung sieht dies jedoch anders.

Als Verwalter fremden Vermögens ist diese Rechtsprechung für den Verwalter selbstverständlich maßgebend.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Würzburg, Juni 2016