

Gut informiert durch Ihren Verwalter:

EIGENTÜMERBRIEF

02 / 2022



## LEITUNGSWASSERVERSICHERUNG

**Dusche als Ganzes ist keine mit dem Rohrleitungssystem verbundene Einrichtung**

**BHG Entscheidung vom 20.10.2021 – IV ZR 236 / 20**

**Der Wohngebäudeversicherer hat nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen.**

Sehr geehrter Eigentümerinnen,  
sehr geehrte Eigentümer,

bisher war es in der Praxis oft der Fall, dass durch den Wohngebäudeversicherer die Nässeschäden, welche durch undichte Fugen an einer Wanne oder in einer Dusche entstanden sind, übernommen wurden. Dies ist zukünftig sehr fraglich.

Im vorliegenden Fall ging der Versicherungsnehmer davon aus, dass die Schäden übernommen werden müssen, da der Versicherer durch die allgemeine Wohngebäude-Versicherungsbedingungen (Teil A § 3 Nr. 3 VGB 2008), Schäden, die durch bestimmungswidrig austretendes Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden, übernehmen muss.

Die Rechtsprechung war bisher jedoch nicht einheitlich.

Nach dem BGH-Urteil bleibt der Versicherer leistungsfrei, weil Wasser nicht aus einer der Quellen in Teil A § 3 Nr. 3 Satz 2 VGB ausgetreten ist.

Wir empfehlen Ihnen als Wohnungseigentümer\*in diesen Schadensfall mit Ihrer Hausrat- und Haftpflichtversicherung zu besprechen und eine Regelung zu finden.

Noch besser wäre es, wenn ein Leistungsfall gar nicht erst eintritt. Dies kann verhindert oder reduziert werden, wenn elastische Fugen regelmäßig gewartet bzw. gepflegt werden. Grundsätzlich sollten solche Fugen nach ca. drei Jahre erneuert werden.

Bei Wohnungseigentumsgemeinschaft liegen diese Fugen in der Regel im Sondereigentumsbereich und somit direkt in der Verantwortung der jeweiligen Sondereigentümer\*in. Sollten Sie Ihre Eigentumswohnung vermietet haben, prüfen Sie regelmäßig die Fugen und verpflichten Sie Ihren Mieter, er möge Sie umgehend unterrichten, wenn er feststellt, dass Ablösungen stattfinden.

Im Zusammenhang mit individuellen Rahmenverträgen bieten einzelne Versicherungsgesellschaften über die Verwalter\*innen Versicherungsschutz auch für den eingangs beschriebenen Schadenfall.

Bleiben Sie gesund.

Dieser Infolyer wird vom Verband der Immobilienverwalter Nordrhein-Westfalen e.V. herausgegeben. Die Verwendung ist nur Mitgliedsunternehmen des VDIV NRW gestattet.

**Gut informiert durch Ihren Verwalter:**



**VDIV NRW**

**Verband der Immobilienverwalter  
Nordrhein-Westfalen e.V.**

Belvederestr. 65  
50933 Köln

T (02 21) 67 02 79-0

F (02 21) 67 02 79-90

E [info@vdiv-nrw.de](mailto:info@vdiv-nrw.de)

[www.vdiv-nrw.de](http://www.vdiv-nrw.de)