BGH-Urteil: Undichte Fuge im Bad

EXPERTENWISSEN FÜR IMMOBILIEN | 5 MINUTEN

Wasserschäden, die durch eine undichte Fuge zwischen Duschwanne und Wand entstehen, sind nicht durch die Leitungswasser-Versicherung abgedeckt. Daher muss die Gebäudeversicherung nicht für den Schaden aufkommen, entschied kürzlich der Bundesgerichtshof.

Ein Miteigentümer eines Wohngebäudes hat gemeinsam mit weiteren Miteigentümer:innen eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen. Darin heißt es unter anderem:

> „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, … ausgetreten sein. …“

Es trat der Fall ein, dass in einer Wohnung des Hauses infolge einer undichten Silikonfuge zwischen der Duschwanne und der angrenzenden Wand ein Nässeschaden in Höhe von fast 18.000 Euro entstand. Zum Glück haben wir eine Gebäudeversicherung wird sich der Geschädigte vermutlich gedacht haben. Doch die Versicherung wollte nicht zahlen, da derartige Schäden nicht Gegenstand des Versicherungsschutzes seien.

Unterschiedliche Beurteilung des Sachverhalts

Der betroffene Miteigentümer zog vor Gericht und war zunächst auch erfolgreich. Denn die Richter:innen des Oberlandesgericht Bamberg vertraten die Auffassung, dass die von der Versicherung verwendete Formulierung „sonstige Einrichtung“ erkennbar abstrakt und weit gefasst sei. Darin eingeschlossen seien alle Gegenstände, die mit dem Rohrsystem fest verbunden seien, solange sie dem Führen von Wasser dienten.

Dazu gehöre dann wohl auch eine Duschwanne. Dabei sei es unerheblich, ob sie den Ein- oder Ausstieg ermögliche oder es sich – wie im konkreten Fall – um die Fuge einer Duschwanne handele, die den Anschluss zum Gebäude herstelle.

BGH-Urteil stellt klar: Versicherung deckt nicht alle Wasserschäden ab

Das sich in Revision mit dem Fall befassende Karlsruher Gericht folgte dieser Argumentation nicht. Vielmehr vertraten die höchsten Richter:innen die Ansicht, dass ein durchschnittlicher Versicherungsnehmer beim genauen Lesen der Versicherungs-Bedingungen keinen Anhaltspunkt für seinen Anspruch auf Schadensausgleich finden werde.

Eine Fuge sei nämlich nicht mit dem Rohrsystem verbunden. Daher sei in einem solchen Fall das Wasser nicht aus Rohren der Wasserversorgung oder damit verbundenen Schläuchen ausgetreten. Weiterhin verdeutliche das Wort „sonstige“ vor dem Begriff „Einrichtungen“, dass diese Einrichtungen eine mit den Rohren und Schläuchen vergleichbare Qualität haben, also folglich ebenfalls abgrenzbare Einzelgegenstände sein müssten.

Da das Urteil des Bundesgerichtshofs von der Versicherungswirtschaft sicher mit großem Interesse wahrgenommen wird, sollten Versicherungsnehmer:innen künftig hin und wieder einen prüfenden Blick auf die Fugen zwischen Dusche/Wanne und den Wänden der Wohnung werfen. So lassen sich Schäden, Ärger und Kosten vermeiden.

(BGH-Urteil vom 20. Oktober 2021 - IV ZR 236/20)

Wir sind gerne für Sie da

Ihr Architektur- & Bausachverständigenbüro

Ingrid Drexel & Hans Postl

Bausachverständige für Schäden an Gebäuden, Schimmelbefall, Baubiologie & Umweltanalytik

www.primus-baubiologie.de