

Führung/Kommunikation

Hochwasser und seine Tücken, Streitigkeiten bei der Auslegung der Elementarschadenbedingungen! Was nun Herr Senk?

Die Abwicklung der Schäden aus dem Überschwemmungsereignis im Juni des Jahres dürfte sowohl die Geschädigten als auch die Versicherungsbranche noch geraume Zeit beschäftigen. Insbesondere die Auslegung der Elementarschadenbedingungen steht bei Meinungsverschiedenheiten über die Eintrittspflicht des Versicherers im Mittelpunkt der Streitigkeiten. Hierzu erging jüngst eine Entscheidung des Oberlandesgerichtes (OLG) Köln, welche in Fortentwicklung der BGH-Rechtsprechung ziemlich eindeutige Kriterien zur Anwendbarkeit des Elementarschadenbegriffes und damit zur Eintrittspflicht der Versicherer definierte (Urteil des OLG Köln vom 09. April 2013, Az.: 9 U 198/12).



Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Unternehmensgruppe

Versicherungsnehmers setze eine „Überflutung von Grund und Boden“ im Sinne der BEW voraus, dass sich erhebliche Wassermengen auf der Oberfläche des Geländes, auf welchem die versicherte Immobilie sich befindet, ansammeln (in diesem Sinne auch BGH Urteil vom 20.04.2005, Az.: IV ZR 252/03). Die Klausel der Elementarbedingungen differenziert also zwischen der unbebauten Grundstücksfläche und dem

Der Kläger dieses Rechtsstreites hatte bei der beklagten Versicherungsgesellschaft für sein Mehrfamilienhaus eine Wohngebäudeversicherung unter Einschluss des Elementarschadenrisikos abgeschlossen. Dem Vertrag lagen die „Besondere Bedingungen für die Versicherung weiterer Elementarschäden in der Wohngebäudeversicherung (BEW)“ der Beklagten zugrunde, wonach der Versicherer u.a. entschädigungspflichtig für versicherte Sachen, die durch Überschwemmung des Versicherungsgrundstückes zerstört oder beschädigt wurden, war. Als Überschwemmung wurde gemäß § 3 Nr. 1 BEW eine Überflutung des Grund und Bodens, auf dem das versicherte Gebäude liegt, durch Ausuferung von stehenden oder fließenden oberirdischen Gewässern oder Witterungsniederschläge definiert. Im Januar 2011 drang in das Kellergeschoss der versicherten Immobilie Grundwasser bis zu einer Höhe von 10 cm ein, was zu einem Gebäudeschaden in Höhe von rund 8.000 EUR führte. Dabei wurde unstrittig das Grundstück, auf welchem sich das versicherte Gebäude befand, nicht überschwemmt. Der Versicherer stellte sich auf den Standpunkt, es habe sich nicht um ein versichertes Ereignis gehandelt und verweigerte die Regulierung des Schadens. Das daraufhin erstinstanzlich vom Kläger angerufene Landgericht (LG) Aachen gab der Klage überwiegend statt mit der Begründung, das Wohngebäude sei wesentlicher Teil des Grundstücks, so dass sich mit der unstrittigen Überflutung im Keller des Wohngebäudes zugleich auch eine Überschwemmung des Versicherungsgrundstückes im Sinne der BEW ereignet habe.

Dieser Begründung wollte sich das von der beklagten Versicherungsgesellschaft als Berufungsinstanz angerufene OLG Köln jedoch nicht anschließen und wies die Klage des Versicherungsnehmers als unbegründet ab. Das Gericht argumentierte im Sinne der Beklagten, nach dem Verständnis eines durchschnittlichen

Grundwasser im Keller

Eine „Überflutung von Grund und Boden“ ?!

Gebäude selbst, so dass eine bedingungsgemäß versicherte Überschwemmung nicht anzunehmen ist, wenn sich wie im Streitfall nur Wasser im Keller des Gebäudes ansammelt. Erforderlich ist nach Auffassung der Kammer vielmehr, dass sich das schadenstiftende Wasser aufgrund von Witterungsniederschlägen oder Ausuferung oberirdischer Gewässer außerhalb des Gebäudes auf dem umgebenden Grund und Boden ansammelt und damit zugleich die versicherte Immobilie beschädigt (OLG Köln a.a.O. m.w.N.). Während der BGH in der zitierten Entscheidung letztlich zu einer Einstandspflicht des Versicherers aufgrund einer mittelbaren Verursachung der Gebäudeschäden gelangt war, da in dem dort entschiedenen Fall das Wasser eines über die Ufer getretenen Sees das Versicherungsgrundstück überschwemmt hatte, fehlte es in dem vorliegenden Fall an einer Überflutung des Grund und Bodens, so dass die Klage konsequent abgewiesen wurde.

Diese Deckungseinschränkung, mag sie auch konsequent sein im Hinblick auf den Wortlaut der Versicherungsbedingungen, ist im Einzelfall für den betroffenen Versicherungsnehmer mehr als misslich, da der mittelbare Schaden durch ein hochwasserbedingtes Ansteigen des Grundwasserspiegels ebenso kostspielige Schäden am Gebäude zur Folge haben kann wie eine unmittelbare Überflutung. Nichtsdestotrotz muss auch dem Wunsch der Versicherer nach eindeutig abgegrenzten Risikoszenarien im Sinne der Versicherungsbedingungen Rechnung getragen werden, um auf diese Weise risikogerecht kalkulieren zu können. Aufgrund der Vielzahl gravierender Überschwemmungsschäden seit dem sogenannten Jahrhunderthochwasser der Elbe im Jahr 2002 dürfte der Wunsch der Versicherungsnehmer nach dem Einschluss von Schäden auch durch das Ansteigen des Grundwassers in die Elementarschadenversicherung wohl nicht so bald erhört werden.

Wolf-Rüdiger Senk

Mehr zum Thema Versicherung von Immobilien finden Sie unter www.avw-gruppe.de

Studium Immobilienwirtschaft



Hochschule für
Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen

Eine der besten Adressen



für die Immobilienwirtschaft

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen

www.studium-immobilien.de

Studiengang Immobilienwirtschaft
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Tel 0 73 31 / 22-540 oder -520
Fax 0 73 31 / 22-560