

Führung/Kommunikation

Schaden vor dem Wasserzähler, wer zahlt, Herr Senk?

Eine der häufigsten Schadenursachen in der Gebäudeversicherung ist der Leitungswasserschaden, meist aufgrund einer defekten Rohrleitung. Üblicherweise meldet der Gebäudeeigentümer diesen Schaden seinem Gebäudeversicherer, der nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten die Handwerkerrechnungen erstattet. Gestritten wird in diesem Zusammenhang gelegentlich über die Abgrenzung zwischen reparaturbedingten Schadenaufwendungen und Instandhaltungskosten, aber im Übrigen verläuft die Regulierung derartiger Schäden meist geräuschlos. Anders jedoch in einem jüngst vom OLG Koblenz entschiedenen Streitfall, in welchem nicht etwa der Versicherer sondern der Wasserversorger von einer Gebäudeeigentümerin auf Ersatz des Schadens wegen einer geplatzten Rohrleitung in Anspruch genommen wurde (Urteil vom 17. April 2014, Az.: 1 U 1281/12).



In diesem Rechtsstreit machte eine Gebäudeeigentümerin Schadensersatzansprüche gegenüber ihrem Wasserversorgungsunternehmen geltend, da es während eines längeren Auslandsaufenthaltes der Klägerin an einem korrodierten Rohr in ihrer Garage zu einem Wasseraustritt gekommen war. Die Schadstelle befand sich dabei oberhalb des Garagenbodens aber vor der Wasseruhr. Der Beklagte lehnte seine Ersatzpflicht unter Berufung auf § 2 Abs. 3 Nr.1 HaftpflG ab, wo u.a. geregelt ist, dass der Inhaber einer Anlage zur Abgabe von Flüssigkeiten bei Schäden, welche aus dem Vorhandensein dieser Anlage herrühren, jedenfalls dann nicht zum Schadenersatz verpflichtet ist, wenn sich diese Anlage und der daraus resultierende Schaden innerhalb eines Gebäudes befinden. Hilfsweise trug der Beklagte vor, der Klägerin sei ein Mitverschulden anzulasten, da sie das Leitungssystem innerhalb der Garage in den letzten Jahren nicht überprüft habe.

Während der beklagte Verband erstinstanzlich noch Gehör fand und die Klage abgewiesen wurde, stellte das in der Berufung von der Klägerin angerufene OLG fest, dass der Beklagte gemäß §§ 280, 278 BGB verpflichtet sei, der Klägerin den aufgrund der schadhafte Rohrleitung verursachten Sachschaden zu ersetzen. Das Gericht führte in diesem Kontext aus, dass das schadhafte Teil der Wasserversorgung im Eigentum des beklagten Verbandes gestanden und dieser aufgrund dessen die Verpflichtung habe, diesen Teil der Anlage nicht nur herzustellen sondern zu unterhalten und gegebenenfalls auch zu erneuern habe.

Auf den Einwand des Mitverschuldens der Klägerin hin stellte das Gericht fest, dass die ausschließliche Verantwortung für diesen Leitungsteil in der Risikosphäre des beklagten Verband läge, so dass die Klägerin insoweit keinerlei Kontroll- oder Unterhaltspflichten treffen würden. Auch die Ausschlussvorschrift des § 2 Abs. 3 Nr. 1 HaftpflG hielt das OLG mit der Begründung für unanwendbar, der schadhafte Teil der Wasserversorgungsanlage habe sich zwar im Inneren eines Gebäudes befunden, sei aber dem Bereich der Außenanlage und damit der Verantwortung des beklagten Anlagenbetreibers zuzurechnen. Diese zumindest bei restriktiver Betrachtung des Wortlautes des HaftpflG fragwürdige Schlussfolgerung begründete das Gericht damit, dass der sogenannte Hausanschluss jedenfalls bis zur Übergabestelle bzw. Messeinrichtung, also der „Wasseruhr“, in der alleinigen Verantwortung der Beklagten stehe, mithin also nicht im beherrschbaren Risikobereich der Beklagten liege. Diese Schlussfolgerung ergebe sich aus einer an Wortlaut und Systematik der gesetzlichen Vorschriften orientierten Auslegung. Auch die Revision wurde nicht zugelassen, so dass nunmehr das erstinstanzliche Landgericht nur noch über die streitige Höhe der Schadensersatzforderung der Klägerin befinden muss. Im einen oder anderen Fall mag diese Entscheidung den Gebäudeversicherern eine in Anbetracht der angespannten wirtschaftlichen Lage der Sparte Wohngebäude willkommene Gelegenheit zum Regress bei dem jeweiligen Wasserversorgungsunternehmen bieten und so zur Verbesserung der Rentabilität des jeweiligen Vertrages beitragen. Gut beraten sind wie immer diejenigen Bestandshalter, die sich eines entsprechend sachkundigen Beraters bedienen, der die einschlägigen Entwicklungen nicht nur am Versicherungsmarkt sondern auch in der Rechtsprechung verfolgt und diese auch im Schadenmanagement umsetzen kann.

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

AEG

WARMWASSER VON

A-Z

Liebe Leser,

Kompetenz entscheidet! So steht AEG Haustechnik seit jeher für intelligente Technologien, die Energie und Wasser sparsam nutzen und zum Schutz der Umwelt beitragen. Die Themen „Komfort“ und „Effizienz“ prägen unsere Unternehmensleistungen und die Produktpalette gleichermaßen. Auch im Bereich „Warmwasserbereitung“ setzen wir auf unsere jahrzehntelange Erfahrung und bieten unseren Kunden weit mehr als nur Produkte: Wir realisieren hochentwickelte, für jeden Einsatzbereich optimal zugeschnittene Lösungen. Wir beraten Investoren, unterstützen Fachplaner und Fachhandwerksbetriebe. Überzeugen Sie sich selbst!

Ihr Holger Steimel,
Geschäftsleitung Vertrieb Deutschland, AEG Haustechnik



EINE DEZENTRALE VERSORGUNG HAT VORTEILE

Jahrzehntelange Erfahrung und gebündelte Stärken im Warmwasserbereich sprechen für die Produkte von AEG Haustechnik. Das Ergebnis: passgenaue Lösungen, auf die Sie sich verlassen können.

Solarfähige Durchlauferhitzer für Anlagen mit Solarthermie

Solarfähige, elektronische Durchlauferhitzer sorgen dafür, dass selbst bei schlechtem Sonnenstand immer warmes Wasser zur Verfügung steht. Somit hat der Nutzer keine Komforteinbußen zu befürchten. Denn dann bereiten die Geräte warmes Wasser in gewohnter Weise. Sie leisten auch zuverlässig ihren Dienst, wenn (noch) keine Solaranlage vorhanden ist.

Kostentreiber: Sommerheizung und Wasservorläufe

Im Gegensatz zur zentralen Warmwasserbereitung mit einem Heizkessel ist die dezentrale Warmwasserbereitung zeitgemäß und wirtschaftlich. Es entstehen keine Energieverluste durch lange Leitungswege. Kurze Leitungswege vermeiden unnötigen Wasservorlauf und sparen somit Energie- und Wasserkosten.

Trinkwasserhygiene: keine Angst vor Legionellen!

Bakterien und Keime können sich im Trinkwasser vermehren, wenn warmes Wasser unter 60 °C über einen längeren Zeitraum „steht“, also nicht in Bewegung ist. Gefahren bergen – installationsbedingt – vor allem die Leitungsnetze in Altbauten. Beim Einsatz von Durchlauferhitzern gibt es dieses Problem nicht!

TREFFEN SIE DIE AEG HAUSTECHNIK AUCH IM JAHR 2014:

11.–12.02.2014
Verbandstag VSWG
in Sachsen

12.–15.03.2014
SHK Essen,
Halle 3.0, Stand 428

08.–11.04.2014
IFH/Intherm Nürnberg,
Halle 4, Stand 228

18.–19.09.2014
22. Dt. Verwaltungstag
in Berlin

22.–24.09.2014
VdW-Verbandstag
in Aachen

22.–24.09.2014
VNW-Arbeitstagung
in Lübeck

23.09.2014
Tag der sächsischen
Wohnungsgenossen-
schaften in Dresden

November 2014
Bundesbaublatt-Gipfel
in Berlin