

Führung / Kommunikation

Wasserschaden durch Waschmaschine: Wer zahlt? Versicherungsexperte Wolf-Rüdiger Senk klärt auf.

Es ist gesichertes Erkenntnis, dass das Gros der Schadenfälle in der Gebäudeversicherung aus Leitungswasserschäden resultiert. Nicht immer sind diese jedoch so leicht vermeidbar wie in dem nachfolgenden Fall, welcher vom Oberlandesgericht Oldenburg entschieden wurde (OLG Oldenburg, Urteil vom 05.05.2004, Az.: 3 U 6/04).



Wolf-Rüdiger Senk; Foto AVW Unternehmensgruppe

In diesem Rechtsstreit hatte der Mieter einer im Obergeschoss gelegenen Wohnung eine Waschmaschine gekauft und diese selbst angeschlossen. Den Zuleitungsschlauch hatte er dabei ohne eine dazwischen geschaltete Aquastop-Vorrichtung lediglich mit einer Schlauchschelle am Wasserhahn befestigt. Diesen ließ er ständig geöffnet, so dass sich permanent Wasserdruck auf dem Zuleitungsschlauch befand. Nach sechs Jahren kam es infolge der permanenten Dauerbelastung zur Materialermüdung, so dass der Schlauch vom Wasserhahn absprang, was im Gefolge zu einem größeren Wasserschaden am Mauerwerk und den Nachbarwohnungen führte. Dieser Schaden wurde von dem Gebäudeversicherer des Vermieters reguliert, der anschließend aus übergegangenem Recht gemäß § 86 Abs. 1 VVG vom Mieter Ersatz der Kosten verlangte.

Während das Versicherungsunternehmen in erster Instanz mit seiner Regressforderung noch unterlegen war, wertete das im Berufungsverfahren mit dem Anspruch des klagenden Versicherers gegen den Mieter befasste OLG Oldenburg das Verhalten des beklagten Mieters als grob fahrlässig und gab der Klage statt. Der Senat war der Ansicht, der Beklagte habe in hohem Maße die erforderliche Sorgfalt außer Acht gelassen und das unbeachtet gelassen, was jedem verständigen Betrachter hätte einleuchten müssen. Lediglich die Höhe des geltend gemachten Ersatzanspruches kürzte das Gericht um den Zeitwertabzug, da die geschädigten Räumlichkeiten im Wesentlichen schon seit sieben Jahren genutzt wurden.

Da inzwischen wasserführende technische Einrichtungen wie z.B. Geschirrspüler und Waschmaschinen zur gängigen Ausstattung von Wohnungen gehören, ist die Frage nach der Verantwortlichkeit für Schäden, welche von diesen Geräten ausgehen, von erheblicher praktischer Relevanz. Es entspricht allgemeiner Auffassung, dass der Betrieb dieser Geräte dem Mieter nicht untersagt werden kann, jedenfalls nicht qua mietvertraglichem Formularausschluss. Vorstellbar wäre allenfalls die Forderung geeigneter Haftpflichtdeckung des Mieters, wobei auch die Durchsetzung eines derartigen Ansinnens problematisch sein dürfte. Unabhängig davon würde in einem Schadenfall wie dem vorstehend geschilderten auch eine Haftpflichtdeckung des Mieters nicht greifen aufgrund des grob fahrlässigen Verhaltens, so dass bedingungsgemäß der Versicherungsschutz versagt werden würde.

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

Verhalten grob fahrlässig

Letztlich kann man den Nutzern derartiger Geräte nur anraten, alle technisch sinnvollen und machbaren Sicherungsmöglichkeiten zu nutzen, um nicht unversehens sich im Schadenfall unter Umständen erheblichen Regressforderungen eines Versicherers ausgesetzt zu sehen. Empfehlenswert dürfte es auf Vermieterseite sein, dem Mieter bei Einzug ein Merkblatt auszuhändigen, welches auf die einschlägigen Risiken derartiger Geräte sowie die Haftung des Mieters für daraus resultierende Schäden explizit hinweist.

Dem Vermieter ist bei einem entsprechenden Leitungswasserschaden anzuraten, sich nicht an eine eventuell bestehende Haftpflichtversicherung des Mieters verweisen zu lassen, da diese selbst dann, wenn der Ausschlussbestand der groben Fahrlässigkeit des Mieters nicht greift, lediglich den Zeitwertschaden regulieren wird, so dass der Vermieter auf jeden Fall auf einem mehr oder minder großen Anteil der schadenbedingten Kosten sitzen bleiben wird. Dem gegenüber hat eine Schadenregulierung durch den Gebäudeversicherer – mit anschließendem Regress beim Schädiger oder dessen Haftpflichtversicherer – den entscheidenden Vorteil, dass dieser bedingungsgemäß den Neuwertschaden erstattet.

Vorteilhaft ist es auf jeden Fall, sich entsprechend versierter Begleitung bei der Schadenabwicklung zu bedienen, um alle Optionen wahrnehmen zu können.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe

Der beste Zeitpunkt für Ihren Website-Relaunch?

Jetzt.



stolp+friends
Immobilienmarketing
seit 1989

Fon 0541 800493-0 | www.stolpundfriends.de