Führung / Kommunikation

Silikonfugen und die Leitungswasserversicherung – Zahlt die Versicherung, wenn die Fuge undicht wird, Herr Senk?

Lange Zeit regulierten die Gebäudeversicherer Wasserschäden aufgrund von durch defekte Silikonfugen, im Handwerkerjargon seit einiger Zeit auch treffend als „Wartungsfugen" bezeichnet, ausgetretenen Wassers relativ geräuschlos. In jüngster Zeit zeigen sich einige Versicherer aber zunehmend unwillig, diese Schäden zu regulieren, sicherlich auch ermutigt durch eine Entscheidung des Landgerichts Düsseldorf (LG Düsseldorf, Urteil vom 04.07.2016, Az.: 9 O 205/15).

Wolf-Rüdiger Senk. Foto: AVW

In dem zugrundeliegenden Rechtsstreit hatte der Kläger eine Immobilie, für welche bei der Beklagten eine Gebäudeversicherung auf Basis der VGB 86 abgeschlossen war, am 07.08.2013 erworben. Die grundbuchliche Umschreibung fand am 09.01.2014 statt. Bei einer Besichtigung des Gebäudes am 01.01.2014 stellte der Kläger fest, dass es in der unteren Wohnung zu einem Wassereinbruch gekommen war. Es stellte sich in der Folge heraus, dass im Badezimmer der darüber befindlichen Wohnung die Silikonfugen der Dusche sowie der Waschbecken teils fehlten, so dass das Wasser in die Zwischenräume der Holzdecke gelangen konnte, wo es sich zunächst staute und schließlich seinen Weg in die darunter befindliche Wohnung fand. Die Verkäuferin und Versicherungsnehmerin zeigte den Schadenfall an, jedoch verweigerte die Beklagte die Regulierung des Schadens.

Daraufhin erhob der Erwerber Klage vor dem LG, wo er jedoch eine Niederlage erlitt. Zunächst verneinte das Gericht die Aktivlegitimation des Klägers, da dieser erst mit grundbuchlicher Umschreibung am 09.01.2014 Eigentümer und damit auch Versicherungsnehmer des Gebäudeversicherungsvertrages bei der Beklagten geworden sei. Ob möglicherweise vorher eine wirksame Abtretung der Ansprüche aus der Versicherungspolice- wie von dem Kläger vorgetragen - erfolgte, konnte nach Auffassung des LG dahinstehen, da die Klage mangels entsprechenden Anspruchs aus dem Versicherungsvertrag ohnehin unbegründet gewesen sei. Das Gericht begründete seine Ansicht damit, dass es nicht zu einem bestimmungswidrigen Austritt von Leitungswasser im Sinne von § 4 VGB 86 gekommen sei. Dort heißt es

„Umfang der Leitungswasserversicherung

1. Als Leitungswasser im Sinne dieser Bedingungen gilt Wasser, das aus den Zu- und Ableitungsrohren, den sonstigen Einrichtungen der Wasserversorgung oder aus den Anlagen der Warmwasser- oder Dampfheizung bestimmungswidrig ausgetreten ist…“

Da das Wasser aus dem Duschkopf oder den Wasserhähnen bestimmungsgemäß ausgetreten sei, da es zum Waschen verwandt werden sollte, folgerte die Kammer, es sei lediglich mittelbar bestimmungswidrig ausgetreten, so dass es vom Versicherungsschutz des § 4 VGB 86 nicht umfasst gewesen sei. Ferner argumentierte man damit, dass die Silikonfugen auch keine Einrichtungen der Wasserversorgung seien, so dass deren Fehlen oder Defekt kein versicherter Tatbestand sei. Eine entgegenstehende Entscheidung des OLG Schleswig (Urteil vom 11.06.2015, Az.: 16 U 15/15) sah man nicht als hinderlich an mit der Begründung, in dem jenem Urteil zugrunde liegenden Versicherungsvertrag seien die „mit dem Rohrsystem verbunden Einrichtungen“, wozu auch Duschen etc. gehörten, versichert gewesen. In der Tat ist dies ein kleiner aber wichtiger Unterschied, da man bei dieser Formulierung die Duschtasse als mit dem Rohrsystem verbundene Einrichtung ansehen kann, aus welcher dann das Wasser schlussendlich bestimmungswidrig ausgetreten wäre.

Diese Entscheidung belegt exemplarisch, welche Risiken es für den Versicherungsnehmer beinhaltet, seine Immobilien auf Basis allgemeiner (und dazu noch veralteter) Standardbedingungen eines Versicherers abzusichern.

Hätte man sich im vorliegenden Fall der Dienste eines spezialisierten Maklers mit einem auf die Bedürfnisse des Immobilieneigentümers zugeschnittenen Bedingungswerk bedient, so hätte der Versicherer keine Möglichkeit gehabt, sich so ohne Weiteres aus der Deckung zu verabschieden.

Wolf-Rüdiger Senk

AVW Unternehmensgruppe
Versicherungsmakler

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