

Leitungswasserschäden

Eine versicherungstechnische Betrachtung zur praktischen Anwendung für den Immobilienverwalter

Einleitung

Leitungswasserschäden stellen den Immobilienverwalter in der praktischen Auseinandersetzung mit Eigentümern, Mietern, Schadenverursachern, Handwerkern, Repräsentanten der Versicherung etc. immer wieder vor Herausforderungen. Die Aufgabe eines spezialisierten Versicherungsmaklers, wie der INCON/VDIV-INCON ist es hier unterstützend und beratend zu wirken und die Anliegen des Verwalters mit entsprechendem Fachwissen gegenüber der Versicherungswirtschaft zu vertreten. Dieser kleine Leitfaden, um den der Verfasser anlässlich eines Vortrages gebeten wurde kann und soll auch in keiner Weise Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Vielmehr wird dem Wunsch vieler Verwalter Rechnung getragen grundlegende Problemstellungen darzulegen, denen sie sich bei Zusammentreffen vor Ort immer wieder gegenüber sehen. Eine Situations-Hilfe sozusagen.

Was ist überhaupt Leitungswasser?

Leitungswasser ist "H₂O in flüssigem Aggregatzustand" – sauber oder auch schmutzig, das ist wichtig denn oftmals wird angenommen nur sauberes Wasser sei damit gemeint. In der Tat ist natürlich auch Abwasser versichert. Die versicherungstechnische Definition finden Sie im weiteren Verlauf dieser Betrachtung (§ 6 VGB 88).

Zweiteilung der Leitungswasserversicherung

Ganz wichtig ist zu verstehen, dass die Leitungswasserversicherung zweigeteilt ist.

- Bestimmungswidriger Austritt
- Rohrbruch; Frost

Gemäß der Systematik sind die Folgen eines bestimmungswidrigen Austritts nämlich auch dann versichert, wenn die Ursache nicht unter dem Versicherungsschutz fällt.

Betrachtung über VGB 88

Wir gehen die Thematik über die VGB 88 an. Mit diesem Bedingungswerk wurde die Wohngebäudeversicherung grundlegend novelliert. In der Zwischenzeit folgten weitere Bedingungswerke, die sich aber an den Grundsätzen der VGB 88 orientieren. Der Unterschied besteht im Wesentlichen darin, dass Leistungserweiterungen, die den VGB 88 noch als zusätzliche Klauseln unterlegt wurden, nun in die Bedingungen direkt integriert wurden. Natürlich ist dies alles noch weit komplizierter als hier angedeutet (verschiedene Versicherer haben z. B. die Bedingungen von Wohn- und Gewerbeobjekten miteinander kombiniert, abgesehen davon, dass sich gleichnamige Werke z. B. VGB 2000 nach der neuen Rechtslage von Versicherer zu Versicherer unterscheiden dürfen). Aber soweit sollen diese Ausführungen ja auch gar nicht gehen.

Kommen wir zu unserer Zweiteilung:

1. Bestimmungswidriger Austritt

Dieser findet sich in § 6 der VGB 88:

§ 6 Leitungswasser

1. Leitungswasser ist Wasser, das aus
 - a) Zu- oder Ableitungsrohren der Wasserversorgung,
 - b) mit dem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder Schläuchen der Wasserversorgung,
 - c) Anlagen der Warmwasser- oder Dampfheizung,
 - d) Sprinkler- oder Berieselungsanlagen bestimmungswidrig ausgetreten ist.
2. Wasserdampf steht Wasser gleich.

Schäden durch Austritt von anderen wärmetragenden Flüssigkeiten, wie Sole, Öle, Kühlmittel, Kältemittel und dgl. sind entweder durch Klausel einzuschließen oder in neueren Bedingungswerken schon enthalten.

Hier stellen sich zwei grundlegende Fragen. Die Erste ist noch relativ einfach zu beantworten:

Was sind „sonstige Einrichtungen“?

Antwort: Mit dem Rohrsystem verbundene Einrichtungen sind nach den VGB 88 alle Anlagen, in denen Wasser fließt, ge- oder verbraucht oder zu sonstige Zwecken aufgenommen wird.

z. B.

Badewannen, Duschen, Waschbecken, Spültische

Schwimmbecken

Wasch- und Geschirrspülmaschinen

Boiler, Durchlauferhitzer

Bei der zweiten wird es schon schwieriger:

Welcher Wasseraustritt ist „bestimmungswidrig“?

Antwort: Bestimmungswidrig tritt Wasser aus, wenn es entgegen dem Willen und den Planungen einer berechtigten Person austritt.

Zur Erläuterung wollen wir drei Beispiele heranziehen:

Technischer Defekt - Rohrbruch, Undichtigkeit von Rohrverbindungen, Badewannen, das Platzen oder Abspringen von Verbindungsschläuchen, Verstopfungen von Ableitungsrohren usw. - hier ist die Lage klar, es besteht Versicherungsschutz. Zur Erinnerung, wir sprechen hier von den Folgen des Wasseraustritts, bei der Ursache stellt sich die Sache anders da. Apropos, Wasseraustritt aus Waschmaschinen, egal wem sie gehören, ist auch bestimmungswidrig. Gegebenenfalls kann der Gebäudeversicherer beim Haftpflichtversicherer des Besitzers der Maschine Regress nehmen (ist die Regel aber unwahrscheinlich). Für den Verwalter gilt: Schaden dem Gebäudeversicherer zusammen mit dem vermeintlichen Verursacher melden (s. a. weiter hinten Schaden - Eröffnung des Regressweges).

Einbrecher - wenn dieser aus Wut darüber, dass er nichts gefunden hat einen Wasserschaden verursacht, so ist dieser versichert da es sich um eine nicht berechnete Person handelt.

Mieter - bei diesem ist ein vorsätzlich herbeigeführter Wasserschaden anders zu beurteilen, da dieser ja zum berechtigten Personenkreis gehört (mitunter haben wir allerdings schon erlebt, dass Versicherer hier bezahlen - aus Nichtwissen des Sachbearbeiters oder auch aus Kulanz). Ein versehentlich übergelaufenes Waschbecken stellt indes ein versichertes Ereignis dar.

2. Rohrbruch

Dieser findet sich in § 7 VGB 88:

§ 7 Rohrbruch; Frost

1. Innerhalb versicherter Gebäude sind versichert Frost- und sonstige Bruchschäden an Rohren
 - a) der Wasserversorgung (Zu- oder Ableitungen),
 - b) der Warmwasser- oder Dampfheizung,
 - c) von Sprinkler- oder Berieselungsanlagen.
2. Darüber hinaus sind innerhalb versicherter Gebäude auch versichert Frostschäden an
 - a) Badeeinrichtungen, Waschbecken, Spülklosetts, Wasserhähnen, Geruchsverschlüssen, Wassermessern oder ähnlichen Installationen,
 - b) Heizkörpern, Heizkesseln, Boilern oder an vergleichbaren Teilen von Warmwasser- oder Dampfheizungsanlagen,
 - c) Sprinkler- oder Berieselungsanlagen.
3. Außerhalb versicherter Gebäude sind versichert Frost- und sonstige Bruchschäden an Zuleitungsrohren der Wasserversorgung und an den Rohren der Warmwasser- oder Dampfheizung, soweit diese Rohre der Versorgung versicherter Gebäude oder Anlagen dienen und sich auf dem Versicherungsgrundstück befinden.

Was ist ein Rohrbruch?

Ein Rohrbruch liegt dann vor, wenn die Schädigung des Rohrmaterials die Funktion des Rohres so weit beeinträchtigt, dass die darin geleiteten Flüssigkeiten austreten können.

Was ist kein Rohrbruch?

Porosität (Brüchigkeit) ist kein Rohrbruch, da das Wasser ja noch nicht raus kann.

Eine Verstopfung ist kein Rohrbruch.

Undichtigkeit an Verbindung und Anschlussstelle ist kein Rohrbruch.

Bei den beiden Letztgenannten sind wir wieder bei unserer Zweiteilung - die Folgen des bestimmungswidrigen Wasseraustritts werden übernommen, die Ursache selbst nicht.

Was sind Frostschäden?

Hierunter sind „Bruchschäden durch Frost“ zu verstehen.

Ausschlüsse § 9 VGB 88

Kein Versicherungsschutz besteht

an versicherten Sachen, solange das versicherte Gebäude noch nicht bezugsfertig oder wegen Umbauarbeiten für seinen Zweck nicht mehr benutzbar ist;

Der Versicherungsschutz gegen Leitungswasser erstreckt sich ohne Rücksicht auf mitwirkende Ursachen nicht auf Schäden durch

- a) Plansch- oder Reinigungswasser,
- b) Grundwasser, stehendes oder fließendes Gewässer, Hochwasser oder Witterungsniederschläge oder einen durch diese Ursachen hervorgerufenen Rückstau;
- c) Öffnen der Sprinkler oder Bedienen der Berieselungsdüsen wegen eines Brandes, durch Druckproben oder durch Umbauten oder Reparaturarbeiten an dem versicherten Gebäude oder an der Sprinkler- oder Berieselungsanlage;
- d) Erdsenkung oder Erdbeben, es sei denn, dass Leitungswasser (§ 6 Nr. 1) die Erdsenkung oder den Erdbeben verursacht hat;
- e) Schwamm.

Der Versicherungsschutz gegen Rohrbruch erstreckt sich nicht auf Schäden durch Erdsenkung oder Erdbeben, es sei denn, dass Leitungswasser (§ 6 Nr. 1) die Erdsenkung oder den Erdbeben verursacht hat.

Nun gibt es allerlei **Klauseln**, die als Erweiterung dem bestehenden Versicherungsschutz hinzugefügt werden können, oder aber die bereits erwähnt in den Bedingungen schon vorhanden sind:

Wasseraustritt aus Aquarien

Gleichstellung der Flüssigkeiten aus *Klima-, Wärmepumpen- und Solarheizungsanlagen* mit Leitungswasser

Wasseraustritt aus *Wasserbetten*

Wasseraustritt aus innenliegenden *Regenfallrohren*

Übernahme der Kosten für *Wasserverlust*

Übernahme der Kosten für *Armaturen*, auch wenn diese nicht durch Frost beschädigt wurden

Übernahme der Kosten zur Beseitigung von *Rohrverstopfung*

Übernahme der Kosten durch *Regenwasser- Rückstau -Schäden*

ist im Rahmen der Elementarschadenversicherung versicherbar.

Welche Sachen sind eigentlich versichert?

Das Gebäude mit seinen Bestandteilen und dem Zubehör (§ 1 VGB 88).

- Was sind Gebäudebestandteile?

Hierbei handelt es sich um zuvor selbständige Sachen (Bauteile, Baustoffe), die im Zuge der Errichtung im Gebäude derart aufgegangen sind, dass sie ihre Selbständigkeit verloren haben. Bestandteile können nicht von der Sache getrennt werden ohne dass der eine oder der andere Teil zerstört oder in seinem Wesen verändert wird. Die Verbindung muss nicht fest sein.

Mietereinbauten sind und werden i. d. R. keine Gebäudebestandteile.

- Was ist Zubehör?

Unter Zubehör werden bewegliche Sachen verstanden, die ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen und zu ihr in einem räumlichen Verhältnis stehen.

Bodenbeläge sind i. d. R. Gebäudebestandteile (nicht jedoch lose verlegte Teppiche)

Einbauküchen sind i. d. R. Gebäudebestandteile

Gemeinschaftswaschmaschinen und Gemeinschaftstrockner sind Zubehör

In der Anlage finden Sie eine Auflistung von Dingen, die entweder Bestandteil oder Zubehör sind.

Dabei hinaus gibt es auch „sonstige Grundstücksbestandteile“, die in der Regel nicht versichert (in einigen Deckungskonzepten aber eingeschlossen) sind.

Schaden

Beim Eintritt des Schadens gibt es einige Dinge generell zu beachten:

Schadenminderungspflicht des Versicherungsnehmers

Zunächst hat der Versicherungsnehmer eine Schadenminderungspflicht. D.h. Sofortmaßnahmen zur Minimierung des Schadens müssen eingeleitet werden. Gelegentlich findet sich in der Immobilienwirtschaft nämlich der Irrtum, dass der Versicherer bei Allem vorher gefragt werden muss.

Teilung der malermäßigen Instandsetzung zwischen den Versicherern - Hausratversicherung des Mieters

Die malermäßige Instandsetzung der Wohnung ist auch durch die Hausratversicherung von Mietern (nicht von Eigentümern) gedeckt. D.h. wenn man dem Gebäudeversicherer den Namen und die Versicherungsscheinnummer des betreffenden Hausratversicherers mitteilt, so teilen sich beide den Schaden. Der Gebäude-Versicherungsvertrag wird damit weniger belastet.

Eröffnung des Regressweges für den Versicherer

Ein immer wieder auftretender Fehler liegt in der Behandlung von Schäden, die durch einen Dritten verursacht werden. Wenn zum Beispiel ein Mieter an Küchenarmaturen schraubt und einen Wasserschaden verursacht, versuchen die Verwalter allenthalben den Ersatz des Schadens von dessen Haftpflichtversicherer zu erlangen. Dies ist nicht der richtige Weg. Zum einen steht einem Geschädigten nur der Zeitwert der beschädigten Sache zu. Andererseits ist die eigene Geltendmachung eines Schadens gegenüber einem anderen Haftpflichtversicherer oft nicht von Erfolg gekrönt. Denn tatsächlich ist es richtig den Schaden zunächst beim eigenen Gebäudeversicherer einzureichen. Diesem teilt man auch den vermeintlichen Schadenverursacher mit, so dass Regress genommen werden kann. Die Versicherer einigen sich dann untereinander. Der Vorteil ist klar - der eigene Versicherer zahlt sicher und man erhält den Neuwert (während man vom gegnerischen Haftpflichtversicherer nur den Zeitwert bekommt).

Schadenregulierer

Wenn der Versicherer jemanden vorbei schickt ist das in der Regel ein Schadenregulierer. Das ist ein Mensch, der primär im Bereich Versicherungen ausgebildet ist. Er oder sie hat darüber hinaus natürlich auch technische Kenntnisse. Der Schaden wird in erster Linie aber unter dem versicherungstechnischen Aspekt beurteilt. Der Schadenregulierer ist in der Regel Angestellter des Versicherungsunternehmens. Viele Versicherer bedienen sich aber auch externer Regulierungsbüros.

Sachverständiger

Sachverständige kommen - in der Regel - erst bei größeren Schäden, deren Schätzung die Möglichkeiten des Regulierers übersteigen.

Schadenfallkündigung seitens des Versicherers

Gelegentlich kündigen Versicherer aufgrund von Schäden. Entscheidend bei der Betrachtung von Schadenverläufen ist der Eventualcharakter der Schäden. Häufig wiederkehrende Schäden haben diesen nicht mehr. Sie sind risikospezifisch und rechtfertigen die Kündigung. Anders ausgedrückt - das, von dem man sicher weiß dass es kommt, ist nicht versicherbar. Nur der unvorhersehbare Schaden kann Gegenstand eines Versicherungsvertrages sein. Abgesehen von einer Beitragserhöhung kann man dem Problem vieler Schäden gelegentlich nur durch Einführung eines Selbstbehalts (was die Eigentümer nicht freut) oder einer Sanierung des Rohrleitungssystems (was die Eigentümer noch weniger freut) begegnen.

Schlusswort

Der Verfasser hofft Ihnen mit dieser komprimierten Betrachtung einen Leitfaden an die Hand gegeben zu haben, der etwas Licht in die undurchsichtige Thematik „Leitungswasserversicherung“ bringt. Er lässt sicher vieles unberücksichtigt. Gleichwohl ist der Verfasser durchaus auf die häufigsten Irrtümer eingegangen und das allein dürfte schon eine erhebliche Hilfe darstellen.

Darüber hinaus stehen wir Ihnen mit Rat und Tat natürlich zur Verfügung.

Ihre

VDIV-INCON GmbH – Karlsplatz 3 – 80335 München – Tel./Fax: 089 330075-0/-11
Spezialisten für Versicherungen der Immobilienwirtschaft
Christian Allmang

Anlage 1

Bestandteile sind zum Beispiel:

eingebaute Ziegel
eingefügte Balkone
angeklebte Tapete
Fahrstühle
Heizung
eingebaute Waschtische
eingebaute Badewannen
Klimaanlage
Klingel
Türöffner und Gegensprechanlage
Zu- und Ableitungsrohre der Wasserver- und -entsorgung
Rohrleitungen der Fernwärmeversorgung
Unterirdische Heizöltanks
Dachrinnen
Vordächer
Schneefanggitter
Lampen
Anstriche
Bodenbeläge
Einbaumöbel
Einbruchmeldeanlage
Feuerlöschanlage
Elektrische Anlagen
Innenschwimmbekken
Saunen
Türen

Anlage 2

Zubehör:

Balkonblumenkästen
Markisen
Durchlauferhitzer
Heizmaterial
Reinigungsmaterial, Reinigungsmittel, Pflegemittel
Werkzeug
Mülltonnen
Müllcontainer
Schilder
Antennen

Anlage 3

Sonstige Grundstücksbestandteile

nicht versichert!

Hof- und Gehsteigbefestigung
Schwimmbecken im Freien
Einfriedungen
Trennwände
Müllboxen
Briefkastenanlage außerhalb des Gebäudes
Kleintierställe
Hundehütten
Fahnenmasten
Gartenlaternen
Bäume
Ständer
Blumen
Gartenbeleuchtung