

Einleitung:

Herzlich willkommen zu diesem kleinen Informationsvideo zum Thema Leitungswasserschäden und der Geltendmachung von Ansprüchen als Sondereigentümer in einer Wohneigentümergeinschaft.

Leitungswasserschäden stellen für Wohnungseigentümergeinschaften oft eine erhebliche Belastung dar, da sie nicht nur das eigene Sondereigentum, sondern auch Gemeinschaftseigentum und möglicherweise auch das Sondereigentum anderer Wohnungseigentümer betreffen können.

Zunächst einmal ist festzuhalten, dass Leitungswasserschäden die häufigsten und teuersten Wohngebäudeschäden sind. Das Thema ist daher äußerst umfangreich. In diesem Video erfahren Sie, worauf Sie als Sondereigentümer achten sollten, wenn Sie einen Leitungswasserschaden regulieren möchten. Grundsätzlich steht hierfür die Wohngebäudeversicherung der Wohnungseigentümergeinschaft bereit.

In unserem Beitrag gehen wir von einem versicherten Fall aus. Das Thema ist nämlich so umfangreich, dass wir heute nur auf einen kleinen, aber sehr wichtigen Hinweis, wie Sie Ihre Rechte und Ansprüche in dieser besonderen, aber nicht seltenen Fallkonstellation richtig durchzusetzen.

Moderator	Zunächst einmal, was ist ein Sondereigentümer?
Anwalt	Ein Sondereigentümer ist der Eigentümer einer Wohnung in einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die WEG als Ganzes ist der Eigentümer des Gebäudes, aber jeder Sondereigentümer hat ein eigenes Eigentumsrecht an seiner Wohnung.
Moderator	Und was passiert, wenn ein Leitungswasserschaden auftritt?
Anwalt	Wenn ein Leitungswasserschaden auftritt, ist in der Regel die Wohngebäudeversicherung des Gebäudes dafür zuständig, den Schaden zu regulieren. Wenn die Versicherung den Schaden jedoch ablehnt oder nicht ausreichend reguliert, kann der Sondereigentümer Schwierigkeiten haben, seinen Schaden zu beheben.
Moderator	Was kann der Sondereigentümer in dieser Situation tun?

Anwalt	Zunächst einmal sollte der Sondereigentümer prüfen, ob er selbst Ansprüche gegen die Wohngebäudeversicherung geltend machen kann. Dies hängt jedoch von den genauen Bedingungen des Versicherungsvertrags ab. In der Regel enthalten die Allgemeinen Bedingungen der Wohngebäudeversicherung ein Abtretungsverbot, das bedeutet, dass der Versicherungsnehmer seine Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag nicht ohne Weiteres an einen Dritten abtreten kann, einschließlich eines Sondereigentümers in einer WEG.
Moderator	Können Sie uns bitte erklären, was das denn genau für eine Klausel ist, was sie besagt und warum der Sondereigentümer im Grundsatz nicht gegen die Wohngebäudeversicherung vorgehen kann - schließlich ist er doch auch vom Versicherungsschutz umfasst?
Anwalt	Nun, das ist eine sehr versteckte und meiner Ansicht nach nicht eindeutig zu verstehende Klausel- Die Klausel wird oft als „ <i>Versicherung für fremde Rechnung</i> “ bezeichnet. Die Klausel besagt, dass wenn der Versicherungsnehmer die Versicherung im eigenen Namen für einen anderen, den Versicherten, abschließt, nur der Versicherungsnehmer und nicht der Versicherte die Rechte aus diesem Vertrag ausüben kann. Das gilt auch dann, wenn der Versicherte den Versicherungsschein besitzt. Der Versicherer kann vor der Zahlung der Entschädigung an den Versicherungsnehmer den Nachweis verlangen, dass der Versicherte eine Zustimmung dazu erteilt hat. Der Versicherte kann die Zahlung der Entschädigung nur mit Zustimmung des Versicherungsnehmers verlangen.
Moderator	Und warum ist der Sondereigentümer im Grundsatz nicht berechtigt, gegen die Wohngebäudeversicherung vorzugehen?
Anwalt	Das liegt daran, dass die Versicherung für fremde Rechnung, also für die Wohnungseigentümergeinschaft, abgeschlossen wurde. Die Wohnungseigentümer sind lediglich als Versicherte benannt. Der Versicherungsvertrag ist somit ein Vertrag zwischen der Versicherung und der Wohnungseigentümergeinschaft und nicht zwischen der Versicherung und den einzelnen Wohnungseigentümern.
Moderator	Können Sie das bitte noch einmal genauer erklären?

Anwalt	<p>Ja, gerne. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist als Versicherungsnehmerin benannt und somit auch Vertragspartnerin der Versicherung. Die einzelnen Wohnungseigentümer sind lediglich als Versicherte benannt. Das bedeutet, dass die Ansprüche auf Versicherungsleistungen, die aus dem Vertrag erwachsen, nur von der Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden können.</p>
Moderator	<p>Wie soll der Sondereigentümer bei einem Leitungswasserschaden in seiner Wohnung genau vorgehen, wenn er die Wohngebäudeversicherung der Wohneigentümergeinschaft wegen dem Abtretungsverbot "Versicherung für fremde Rechnung" nicht direkt in Anspruch nehmen kann?</p>
Anwalt	<p>Der Sondereigentümer könnte in diesem Fall den Schaden bei seiner eigenen Hausratversicherung geltend machen, sofern er eine solche abgeschlossen hat. Diese bezieht sich allerdings auch nur auf den Hausrat und nicht die Gebäudebestandteile. Es bleibt dem Sondereigentümer leider nur der Weg, gegen den Verursacher des Leitungswasserschadens vorzugehen. Wenn der Schaden beispielsweise durch einen Mangel in der Leitung verursacht wurde, der in den gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes liegt, kann der Sondereigentümer gegenüber die WEG auf Beseitigung des Mangels und Schadensersatz in Anspruch nehmen.</p>
Moderator	<p>Und nun fängt der ganze Zirkus an. Der Hausverwalter der WEG verweist den geschädigten Sondereigentümer an die Wohngebäudeversicherung oder im schlimmsten Fall rührt sich gar nichts?!</p>
Anwalt	<p>Das ist leider nicht ungewöhnlich. In der Praxis kommt es vor, dass der Hausverwalter sich aus der Angelegenheit heraushält und den Sondereigentümer an die Wohngebäudeversicherung oder den Versicherungsvertreter verweist. Bei kleineren Schäden macht der Versicherer auch kein Fass auf und reguliert den Schaden direkt an den Geschädigten. In anderen Fällen wird der Sondereigentümer von der Wohngebäudeversicherung allerdings oftmals abgewiesen und erhält keine Regulierung.</p> <p>Wir können das Szenario gerne mal durchexerzieren: Schaden wird der Wohngebäude gemeldet...</p> <p>Nicht selten hält der Versicherer den geschädigten Sondereigentümer dabei lange hin, um ihm dann nach dem Hin und Her-Gedruckse mitzuteilen, dass er aus dem Versicherungsvertrag</p>

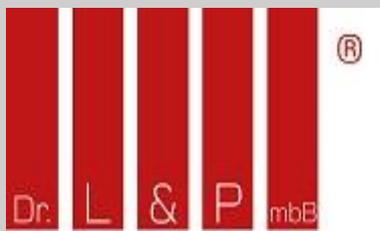
	<p>keine Ansprüche geltend machen kann - mangels seiner VN-Eigenschaft- Man sei doch gar nicht aktivlegitimiert. Und gewitzt wie so viele Versicherer sind, wird nicht auf die (oben erklärte) Klausel „<i>Versicherung für fremde Rechnung</i>“ hingewiesen. Und jetzt kommt der springende Punkt. Wer macht sich schon gerne innerhalb der WEG unbeliebt und schwingt mit der Schadensersatzkeule um sich, um die anderen Eigentümer evtl. sogar Nachbarn in Regress zu ziehen, wenn doch eben für solche Fälle eine Wohngebäudeversicherung besteht. Deshalb lässt man sich dann per WEG-Beschluss den Anspruch abtreten und ist nun klagebereit...Allerdings...</p>
Moderator	<p>Ich weiß, worauf Sie hinauswollen. Die Klage wird wohl oder übel wegen fehlender Aktivlegitimation abgewiesen...wegen der Klausel „<i>Versicherung für fremde Rechnung</i>“. Es besteht ein Abtretungsverbot. Der Anspruch auf Versicherungsleistung besteht nur seitens der WEG.</p>
Anwalt	<p>Richtig, es gibt nur wirklich sehr seltene Fälle, in denen man hier direkt gegen die Versicherung vorgehen kann. Das sprengt aber leider den zeitlichen Rahmen dieses kleinen Informationsvideo.</p>
Moderator	<p>Was kann bzw. was sollte der Sondereigentümer in diesem Fall tun?</p>
Anwalt	<p>Der Sondereigentümer sollte sich sofort nach Schadeneintritt an einen Anwalt für Versicherungsrecht wenden, um seine Ansprüche zu prüfen und gegebenenfalls gerichtlich notfalls auch gegen die WEG durchzusetzen. Es ist wichtig, dass der Sondereigentümer alle relevanten Unterlagen sammelt und aufbewahrt, einschließlich des Schadensberichts, der Korrespondenz mit dem Hausverwalter und der Wohngebäudeversicherung sowie der Beweise für den entstandenen Schaden.</p>
Moderator	<p>Was sind die Aussichten auf Erfolg in einem solchen Fall?</p>
Anwalt	<p>Die Erfolgsaussichten hängen von den Umständen des Einzelfalls ab.</p>

Schlusswort:

Moderator	Vielen Dank für die ausführlichen Informationen. Gibt es abschließend noch etwas, was Sie unseren Zuschauern mitgeben möchten?
Anwalt	Abschließend möchte ich noch betonen, dass es im Falle eines Leitungswasserschadens in einer Eigentumswohnung wichtig ist, schnell zu handeln und den Schaden möglichst umfassend zu dokumentieren. Hierbei sollte auch darauf geachtet werden, dass die WEG über den Schaden informiert wird und gegebenenfalls schnell eine Schadensmeldung bei der Wohngebäudeversicherung einreicht.

Bitte vergessen Sie nicht, unseren Kanal zu abonnieren!

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben sollten, wenden Sie sich bitte an Annika Wichmann - Tel. 040 298733-0 und vereinbaren einen Besprechungstermin.



Dr. Lüders & Partner mbB

Steuerberater - Rechtsanwälte - Fachanwälte für Steuerrecht
Bachstraße 50 - 22083 Hamburg
Tel. +49-40-298733-0 / Fax: -99
kanzlei@drltp.com - www.drltp.com

