

## 1

**Wasser innen, Wasser außen**

Schaden von außen reguliert die Wohngebäude-, Schaden von innen die Hausratsversicherung. Diese Grundregel lässt in der Praxis viele Streitfälle offen. So gibt es Überschneidungen bei Leitungswasserschäden und bestimmte, von außen einwirkende Schadensereignisse, die nur durch eine Zusatzversicherung zur Wohngebäudeversicherung abgesichert werden können. Dabei gelten die Bestimmungen, auf die sich die deutschen Versicherer in ihren Musterbedingungen VHB 2000 und VGB 2003 festlegten. Demnach wird die Wohngebäudeversicherung durch den Eigentümer beziehungsweise vom Vermieter abgeschlossen. Dagegen ist es für den Mieter ratsam, sich eine Hausratsversicherung zuzulegen. Elementarschäden, wie beispielsweise Wasserschäden durch Überschwemmungen oder aufstauendes Grundwasser, können durch eine Zusatzversicherung abgesichert werden.

## 2

**Schäden aus der Leitung**

Eine Hausratsversicherung, wie sie die meisten Mieter abgeschlossen haben, deckt Schäden durch Leitungswasser ab, wenn ein Rohr platzt oder die Waschmaschine ausläuft. Versichert sind dabei alle Möbel, elektrischen Geräte, Bücher, Bilder, Kleidung, Musikinstrumente, Lebensmittelvorräte, nicht aber Teppichböden, die auf dem Estrich verklebt sind. Die Kosten für Reparaturen durch Leitungswasserschäden an Fußböden und Tapeten werden im Versicherungsfall ersetzt. Die Versicherungsleistung sinkt dagegen, wenn eine Unterversicherung vorliegt. Hat der Versicherungsnehmer beispielsweise seinen Hausrat nur mit einer Versicherungssumme von 60 000 Euro versichert,



DDP/STEFAN SIMONSEN

Wasser ist nicht gleich Wasser: Ob die Versicherung für die Überflutung zahlt, hängt auch davon ab, wer sie verursacht hat.

obwohl der tatsächliche Wert 100 000 Euro beträgt, erhält er im Schadensfall nur 60 Prozent der Kosten. Die Versicherung bezahlt also nur einen Teil der Ausgaben, die für die Wiederbeschaffung der beschädigten Gegenstände gemacht werden müssen.

## 3

**Sonderfall Regenwasser**

Bei Wasserschäden durch auslaufende Wasch- und Spülmaschinen oder Boiler ist der Fall klar: Sie sind in der Regel gedeckt, und zwar

durch die Hausrats- und durch die Wohngebäudeversicherung. Das gilt ebenfalls für undichte, tropfende Wasch- und Spülmaschinenschläuche. Auch Heizungsrohre und Heizkörper sowie Heizkessel sind meist mitversichert. Anders verhält es sich bei Schäden an Gasleitungen, weil diese nicht zum Leitungswassernetz gehören. Auch Wasserschäden durch verstopfte Regenfallrohre sind durch die Wohngebäudeversicherung nicht abgedeckt, jedenfalls soweit sie außen am Haus angebracht sind. Erst an der Stelle, wo das Ableitungsrohr in die Schmutzwasserentsorgungsleitung übergeht, gilt es versicherungstechnisch als Leitungswasserrohr. Dort greift dann auch wieder der Wohngebäudeversicherungsschutz.

## 4

**Rohrbruch beim Mieter**

Bricht in der Wohnung des Mieters ein Leitungswasserrohr, fragt sich, ob der Vermieter entschädigen muss. Er haftet nur, wenn ihm ein Verschulden nachzuweisen ist. Das kann vorliegen, wenn er nichts zur Beseitigung einer Gefahr unternommen hat, von der er wusste. Die Haftpflichtversicherung des Vermieters deckt dabei meist nur den Zeitwert der geschädigten Sache ab, nicht den „gleitenden Neuwert“, so wie das bei der Hausratsversicherung der Fall ist. „Gleitender Neu-

## WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DIE REGULIERUNG VON WASSERSCHÄDEN

Im Winter drohen Wasserschäden durch Überschwemmungen oder wenn bei Frost die Rohre platzen. Was die Versicherung bezahlt und was nicht, erläutert Stephan J. Bultmann.

## 5

**Elementarschäden**

Bestimmte Elementarschäden sind in der Wohngebäudeversicherung nicht abgesichert. Dazu gehören ansteigendes Grundwasser, Hochwasser, heftige Niederschläge oder Zerstörungen durch Erdbeben, Schneedruck und Lawinen. Sie gehören zu den so genannten Kumulereignissen, bei denen der Versicherer mehrere Schäden abdecken muss. Dies ist etwa der Fall bei Hochwasser in benachbarten Häusern, die alle beim gleichen Versicherer sind. Sein Gesamtrisiko ist dadurch höher. Diese Schadensereignisse müssen deshalb zusätzlich versichert werden. Üblich ist es, für die Regulierung eine Selbstbeteiligung von zehn Prozent der Schadenssumme, maximal aber 5 000 Euro je Schadensereignis zu vereinbaren.

## 6

**Wann nichts bezahlt wird**

Wenn der Versicherungsnehmer vorsätzlich oder grob fahrlässig handelt, zahlt die Wohngebäudeversicherung nicht. Dazu gehört beispielsweise auch, dass Mieter oder Vermieter ein Gebäude im Winter beheizen, damit keine Frostschäden auftreten. Ebenso wenig besteht Versicherungsschutz gegen Gefahren durch Leitungswasser, Rohrbruch oder Frost, so lange das versicherte Gebäude noch nicht bezugsfertig oder wegen Umbauarbeiten für Wohnzwecke noch nicht nutzbar ist.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.