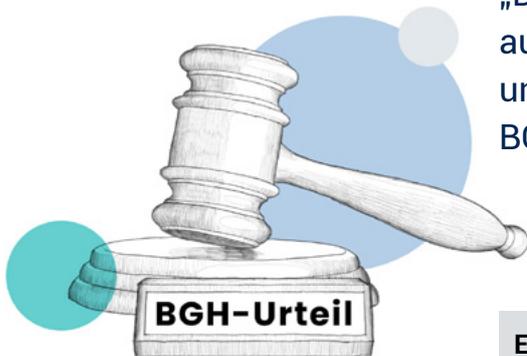




# Wasserschäden aufgrund undichter Silikonfugen nicht mehr versichert

Wichtige Informationen für Verwalter und Eigentümer zum BGH-Urteil vom 20. Oktober 2021



„Der Wohngebäude-Versicherer hat nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen.“

BGH Urteil vom 20. Oktober 2021 IV ZR 236/20

## Erläuterung

Versicherungsnehmer stehen vor der Frage, ob bei einer undichten Fuge zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand, Wasser aus „den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen“ ausgetreten ist. Sie werden annehmen, dass eine Einrichtung eine (technische) Vorrichtung oder Anlage ist. Jedoch ist dem Wortlaut von Teil A § 3 Nr. 3 Satz 2 VGB 2008 zu entnehmen, dass die Vorrichtung mit dem Rohrsystem der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) verbunden sein muss. Diese Voraussetzung ist hinsichtlich einer undichten Fuge, die keine Verbindung mit dem Rohrsystem aufweist, nicht gegeben.

## Wie reagieren die Versicherer?

- Konsequente Ablehnung der Schadenübernahme entsprechend BGH-Urteil oder
- künftige Schadenübernahme nur über kostenpflichtige Zusatzklausel oder
- trotz Urteil weiterhin Regulierung von Wasserschäden aufgrund undichter Silikonfugen.

### TIPP

Eine Anfrage bei Ihrem zuständigen Versicherungsmakler oder Versicherer bringt Klarheit über die künftige Regulierungspraxis.

## Wer ist für die Fugenwartung verantwortlich?

Grundlegend ist der Eigentümer der Wohnung für die Wartung zuständig. Eine Klausel im Mietvertrag, die die Pflicht zur Wartung der Duschfugen auf den Mieter überträgt, ist zwar möglich, aber unter Umständen rechtsunwirksam.

## Was ist zu tun, wenn der Versicherer ablehnt?

Vorgang	Beauftragung	Kostenübernahme	Regressnahme beim Verursacher
Leckortung	Verwalter	WEG	nur bei Vorliegen einer Pflichtverletzung
Reparatur der Folgen	Sondereigentümer	Sondereigentümer	gemäß § 906 BGB Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch
Trocknung	Verwalter	WEG	nur bei Vorliegen einer Pflichtverletzung
Wiederherstellung Gemeinschaftseigentum	Verwalter	WEG	nur bei Vorliegen einer Pflichtverletzung
Wiederherstellung Sondereigentum	Sondereigentümer	Sondereigentümer	gemäß § 906 BGB Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch

## Welche Haftpflichtversicherung ist zuständig

- **Bei Inanspruchnahme des Sondereigentümers:**  
Versichert über Sondereigentümerhaftpflichtversicherung (wenn Wohnung vermietet)
- **Bei Inanspruchnahme des Sondereigentümers:**  
Versichert über Privathaftpflichtversicherung (wenn selbstbewohnt)
- **Bei Inanspruchnahme des Mieters:**  
Versichert über Privathaftpflichtversicherung
- **Bei Inanspruchnahme der WEG:**  
Versichert über Haus und Grundbesitzerhaftpflicht des WEG (nur bei Verschulden)

### TIPP

Aufgrund der komplizierten Haftungsgrundlagen empfehlen wir, sich mit Ihrem betreuenden Versicherungsmakler in Verbindung zu setzen oder ggfs. juristische Unterstützung in Anspruch zu nehmen.

### ACHTUNG

#### Abweichende Regulierung bei Wohngebäudeversicherung und Haftpflichtversicherung

- Die Wohngebäudeversicherung reguliert nach gleitendem Neuwert.
- Die Haftpflichtversicherung reguliert nach Zeitwert.
- Die Differenz geht letztlich zu Lasten des Geschädigten.

### UNSERE EMPFEHLUNG

Der Versicherungsvertrag sollte Folgeschäden durch undichte Silikonfugen beinhalten!

Sollten Sie sich unsicher sein, ob sie umfassend und mit ausreichender Deckungssumme abgesichert sind, stehen wir jederzeit beratend zur Seite!

Wir beraten Sie kompetent und unabhängig und übernehmen auf Wunsch nicht nur das Versicherungsmanagement, sondern auch das gesamte Schadenmanagement, indem wir die Schadenbehebung einschließlich der Koordination von Handwerkern und der Kommunikation mit Betroffenen und Versicherungen steuern.



#### Ihr Ansprechpartner

INCON GmbH & Co. Assekuranz KG  
Telefon: 089 330075-0 (München)  
info@incon-vm.de