

§ Abwicklung von Versicherungsschäden

Aus der Praxis für die Praxis

Situation

Der Eigentümer Miesepeter informiert den Verwalter, dass er in seinem Badezimmer und an der Wand im Treppenhaus zwei sehr große Wasserflecken entdeckt hat. Es stellt sich heraus, dass ein Bruch an der Abwasserleitung vorliegt.

Der Verwalter informiert sofort die zuständige Wohngebäudeversicherung über den Schaden und beauftragt zur Schadenminderung einen Installateur mit der Beseitigung des Rohrbruchs. Der Rohrbruch kann problemlos vom Treppenhaus beseitigt werden. Die Kosten für die Beseitigung des Rohrbruchs und die Herstellung des ursprünglichen Zustandes im Treppenhaus betragen rd. 698,00 €. Der Verwalter informiert Herrn Miesepeter, dass er den Schaden im Treppenhaus bereits beseitigt hat und Herr Miesepeter die Schäden in seiner Wohnung selbstständig mit der Wohngebäudeversicherung der Eigentümergemeinschaft abwickeln muss. Alle relevanten Daten (Versicherungsdaten, Schadennummer usw.) wurden Herrn Miesepeter übermittelt. Herr Miesepeter ist damit überhaupt nicht einverstanden, beklagt sich über das mangelhafte Engagement des Verwalters und droht mit einem Rechtsanwalt.

Problem und Fragestellung

Ist der Verwalter verpflichtet, auch die Schäden in der Wohnung regulieren zu lassen?

Rechtlicher Hintergrund und Lösung
Versicherungsnehmerin ist die Eigentümergemeinschaft. In der Praxis ist vie-

len Eigentümern oft nicht bewusst, dass auch bei der Abwicklung von Versicherungsschäden streng zwischen Sonder und Gemeinschaftseigentum differenziert werden muss, d. h. der Verwalter ist lediglich für die Regulierung von Schäden am Gemeinschaftseigentum zuständig (ausführlich ZWE 2009, 109). Die Wohngebäudeversicherung versichert zwar das Sonder und Gemeinschaftseigentum, dies bedeutet aber nicht, dass die Regulierung von Schäden im Sondereigentum der Eigentümergemeinschaft und somit dem Verwalter obliegt. Die Eigentümergemeinschaft und der Verwalter müssen dem betroffenen Wohnungseigentümer lediglich ermöglichen, dass dieser seine Ansprüche (z. B. Trocknungsmaßnahmen, Malerarbeiten) gegenüber dem Versicherer geltend machen kann. Dies geschieht grundsätzlich durch Übersendung der Versicherungsdaten, Schadennummer und sicherheitshalber einer Erklärung der Eigentümergemeinschaft, in welcher dem Sondereigentümer gestattet wird, seine Ansprüche unmittelbar mit der Versicherung abzuwickeln.

Lösung zur Situation

Der Verwalter hat in der vorliegenden Konstellation alles richtig gemacht. Da ein Versicherungsschaden („bestimmungswidrig ausgetretenes Leitungswasser“) vorlag, wurde der Schaden der Wohngebäudeversicherung gemeldet und die Schäden im Gemeinschaftseigentum beseitigt und der ursprüngliche Zustand im Treppenhaus wieder hergestellt. Die Schäden im Sondereigentum muss der Sondereigentümer grundsätzlich selbständig bei der Versicherung geltend machen,

dies beinhaltet auch die Einholung von Angeboten und anschließende Auftragserteilung an die entsprechenden Handwerker.

Tipp für die Praxis

In der Praxis liegt häufig ein fließender Übergang zwischen Sonder und Gemeinschaftseigentum vor bzw. im Sondereigentum eingetretenen Schäden treffen räumlich mit solchen am Gemeinschaftseigentum zusammen.

Die Verwalter lassen sich daher durch den betroffenen Sondereigentümer ausdrücklich legitimieren, auch die Schadensabwicklung im Sondereigentum durchzuführen. Grundsätzlich handelt es sich hierbei immer um eine gesonderte Serviceleistung des Verwalters, die selbstverständlich auch vergütet werden kann. Wichtig ist, dass der Sondereigentümer in dieser Erklärung ausdrücklich damit einverstanden ist, auch Kosten zu übernehmen, die im Zweifel nicht von der Wohngebäudeversicherung erstattet werden. Die Legitimation dient der Sicherheit für alle Parteien. Denn manchmal liegen auch Schadensbilder vor, aus denen nicht direkt erkennbar ist, welche Schadenursache (Sonder oder Gemeinschaftseigentum?) vorliegt und im Zweifel wird dann über die Kosten für die Beauftragung von Handwerkern gestritten. (z. B. wenn festgestellt wird, dass ein undichter Siphon in einer Wohnung zu dem Schaden geführt hat. ■