

24. Kölner Verwalterforum

Wasser findet seinen Weg!

Tipps und Tricks im Umgang mit
Wasserschäden

4. März 2023

Prof. Dr. Florian Jacoby

I. Sonder- und Gemeinschaftseigentum – 1. Gesetzliche Weichenstellung

- Wenn ein Gebäudeteil im **gemeinschaftlichen Eigentum** steht, dann haben grundsätzlich die Wohnungseigentümer
 - in der Eigentümerversammlung über die Erhaltung zu entscheiden (Verwaltung, § 19 WEG) und
 - die Kosten der Maßnahme nach Miteigentumsanteilen zu tragen (Kostentragung, § 16 Abs. 2 S. 1 WEG).
- Wenn ein Gebäudeteil im **Sondereigentum** steht, dann
 - hat der Sondereigentümer zu entscheiden und die Kosten (aus seiner eigenen Beauftragung) selbst zu zahlen,
 - Beschlüsse der Wohnungseigentümer sind mangels Beschlusskompetenz nichtig.

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum – 2. Begründung

- Bestandteile der zum Sondereigentum zählenden Räume sind grds. Sondereigentum (§ 5 Abs. 1 WEG)
- Ausnahmsweise sind die Bestandteile Gemeinschaftseigentum, wenn
 - Veränderung wäre Beeinträchtigung iSv § 14 (§ 5 Abs. 1 WEG),
 - Äußere Gestaltung des Gebäudes bestimmt (§ 5 Abs. 1 WEG),
 - Für Bestand oder Sicherheit erforderlich ist (§ 5 Abs. 2 WEG),
 - **Dient zum gemeinschaftlichen Gebrauch (§ 5 Abs. 2 WEG),**
 - Zu Gemeinschaftseigentum erklärt (§ 5 Abs. 3 WEG)

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum – 3. Abgrenzungsschwierigkeiten

BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21 Rn. 24:

- Nach der Rechtsprechung des Senats gehören die **Leitungen** zu dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Versorgungsnetz nicht nur bis zu ihrem Eintritt in den räumlichen Bereich des Sondereigentums, sondern jedenfalls bis zu der ersten für die Handhabung durch den Sondereigentümer vorgesehenen Absperrmöglichkeit (9.12.2016 - V ZR 124/16 Rn. 11; 26.10.2012 - V ZR 57/12 Rn. 20 f.).
- **Offen gelassen** hat der Senat bisher, ob die Versorgungsleitungen nach der ersten Absperrmöglichkeit - in diesem Bereich sollen die Leckagen nach dem Vortrag der Klägerin bislang entstanden sein - sondereigentumsfähig sind. Dies wird unterschiedlich beurteilt (siehe zum Streitstand BeckOGK/Monreal, WEG [1.12.2021], § 5 Rn. 103).

Verwaltertipp des BGH: „Weisung“

- Befund: Viele Fragen zur Abgrenzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind umstritten. Wie können Eigentümer und Verwalter für sich eine rechtssichere Lösung finden?
- BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21:
 - Kommt es für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums auf eine umstrittene und höchstrichterlich ungeklärte Rechtsfrage an, ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt, **durch Mehrheitsbeschluss zu entscheiden, welche Auffassung für die künftige Verwaltungspraxis maßgeblich sein soll.**
 - Ein solcher Beschluss kann mit einer Beschlussersetzungsklage gerichtlich erzwungen werden [= **Eigentümer haben** im Zweifel einen **Anspruch** darauf, dass der Verwalter einen solchen Beschluss fassen lässt].

Beschlussmöglichkeit (Vorschlag)

Der Verwalter hat die Eigentümer informiert, dass die Zuordnung von Wasserleitungen zum Gemeinschafts- oder Sondereigentum umstritten ist. Geklärt ist allein, dass alle Zuleitungen bis einschließlich der ersten Absperrmöglichkeit innerhalb des Sondereigentums im gemeinschaftlichen Eigentum stehen, gleich welche Regelung die Teilungserklärung enthält. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 16.9.2022 (Aktenzeichen: V ZR 69/21) allerdings angeregt, dass die Eigentümer bis zu einer höchstrichterlichen Klärung für sich festlegen, was gelten soll. Entsprechend beschließen die Eigentümer:

- Alle wasserführenden Zu- und Ableitungen im Gebäude werden grundsätzlich als gemeinschaftliches Eigentum behandelt.
- Sondereigentum sind nur Zu- und Ableitungen wie Schläuche oder Siphon, die durch Ventil oder Anschlussstück oä vom gemeinschaftlichen Eigentum getrennt außerhalb der Wand zu den Einrichtungsgegenständen der Sondereigentümer wie Waschbecken, Waschmaschine oder Geschirrspüler führen.

Weisung 2: Umstrittene Regelungen der TE

- Die in vielen Teilungserklärungen zu findende Bestimmung
„Versorgungsleitungen gehören ab dem Abzweig vom Hauptstrang, wo sie nur noch der Versorgung einer Sondereigentumseinheit dienen, zum Sondereigentum dieser Einheit.“
ist unwirksam.
- Umstritten ist allerdings, ob und unter welchen weiteren Voraussetzungen solche Klauseln in Kostentragungs- oder Verwaltungsregelungen umgedeutet werden können.
- Auch diesen Streit können die Eigentümer einstweilen für sich klären (Vorschlag):
Die in § X der Teilungserklärung enthaltene Klausel *„Versorgungsleitungen gehören ab dem Abzweig vom Hauptstrang, wo sie nur noch der Versorgung einer Sondereigentumseinheit dienen, zum Sondereigentum dieser Einheit.“* ist unwirksam und soll auch nicht als Kostentragungs- oder Verwaltungsregelung umgedeutet werden.

II. Risikoverteilung nicht versicherter Schäden

- **Beispiel 1: Schaden aus dem Gemeinschaftseigentum**

Von außen dringt (Regen-)Wasser ein, weil gemeinschaftliches Eigentum (Dach, Fundament, Isolierung, Balkontüren) defekt sind und führt zu Schädigungen des

- gemeinschaftlichen Eigentum (Durchfeuchtung der Decken und Wände) und
- Sondereigentums (Bodenbelag, Wandbelag, Einbauten)

1. Schäden aus Gemeinschaftseigentum

- Die Schäden am Gemeinschaftseigentum hat die Gemeinschaft auf Kosten aller zu beheben.
- Die Schäden am Sondereigentum
 - trägt grundsätzlich der Sondereigentümer (BGH v. 21.5.2010 - V ZR 10/10; BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21 Rn. 25).
 - Ein Schadensersatzanspruch steht dem Eigentümer aus § 280 Abs. 1 BGB gegenüber der rechtsfähigen Gemeinschaft nur ausnahmsweise zu, wenn die Schadhafteigentum der Gemeinschaft vorwerfbar war, weil Verwalter/Handwerker/Eigentümer schuldhaft die Mängel des Gemeinschaftseigentums nicht beseitigt haben.

Risikoverteilung nicht versicherter Schäden

- **Beispiel 2: Schaden aus dem Sondereigentum**

Durch die maroden Silikonfugen im Bad eines Sondereigentümers dringt Wasser in das Mauerwerk ein, das zu Schäden am

- Gemeinschaftlichen Eigentum und
- Sondereigentum führt.

2. Schaden aus dem Sondereigentum

- **§ 906 Abs. 2 S. 2 BGB:** Hat der Eigentümer hiernach eine Einwirkung zu dulden, so kann er von dem Benutzer des anderen Grundstücks einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen, wenn die Einwirkung eine ortsübliche Benutzung seines Grundstücks oder dessen Ertrag über das zumutbare Maß hinaus beeinträchtigt.
- **§ 14 Abs. 3 WEG:** Hat der Wohnungseigentümer eine Einwirkung zu dulden, die über das zumutbare Maß hinausgeht, kann er einen angemessenen Ausgleich in Geld verlangen.
- Beruht der Schaden auf einem defekten Teil des Sondereigentums, nimmt der BGH eine Verantwortlichkeit des Störers **unabhängig vom Verschulden** aus § 906 Abs. 2 S. 2 BGB analog (möglicherweise nach der Reform aus § 14 Abs. 3 WEG) an (BGH v. 25.10.2013 - V ZR 230/12; BGH v. 18.12.2020 – V ZR 193/19: Wasseraustritt in Zahnarztpraxis).
- Diese Haftung kann nicht nur den Eigentümer, sondern auch den Mieter treffen, weil § 906 BGB nicht nur auf Eigentümer, sondern auch auf Besitzer angewendet wird.

Fuge und Umfang der Gebäudeversicherung

- In Teil A VGB 2008 heißt es in § 3 Leitungswasser zu 3. Nässeschäden:
 - Der Versicherer leistet Entschädigung für versicherte Sachen, die durch **bestimmungswidrig austretendes** Leitungswasser zerstört oder beschädigt werden oder abhanden kommen.
 - Das Leitungswasser muss aus Rohren der Wasserversorgung (Zu- und Ableitungen) oder damit verbundenen Schläuchen, den mit diesem Rohrsystem verbundenen sonstigen Einrichtungen oder deren wasserführenden Teilen, aus Einrichtungen der Warmwasser- oder Dampfheizung, aus Klima-, Wärmepumpen oder Solarheizungsanlagen, aus Wasserlösch- und Berieselungsanlagen sowie aus Wasserbetten und Aquarien ausgetreten sein.
- **BGH v. 20.10.2021 – IV ZR 236/20:**
Der Wohngebäude-Versicherer hat nicht für Nässeschäden aufgrund einer **undichten Fuge** zwischen einer Duschwanne und einer angrenzenden Wand einzustehen (Teil A § 3 Nr. 3 VGB 2008).

III. Gebäudeversicherung

- Die verbundene Gebäudeversicherung
 - deckt neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden,
 - Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne Unterscheidung von
 - Sondereigentum und
 - Gemeinschaftseigentum.
- Prämien
 - Unter den Wohnungseigentümern wird die gesamte Prämie umgelegt
 - kraft Gesetzes nach Miteigentumsanteilen,
 - ggf. nach abweichender Regelung aufgrund von Vereinbarung oder Beschluss.
 - Der vermietende Wohnungseigentümer kann Mieter Formularvertrag stellen, die Prämie als Teil der Betriebskosten, § 2 Nr. 13 BetrKV, auf Mieter umzulegen.

Insbesondere Selbstbehalt

- Selbstbehalt wird bei Neuverträgen/Vertragssanierung vereinbart,
 - um die Prämien zu reduzieren,
 - weil der Versicherer (vielfach nach einer Serie von Schäden) darauf besteht.
- Rechtlich lässt sich fragen:
 1. Wer trägt innerhalb der Gemeinschaft den Selbstbehalt im Schadensfalls?
 2. Was hat die Verwaltung bei der Einführung eines Selbstbehalts beschließen zu lassen?

1. Verteilung des Selbstbehalts

Sachverhalt aus BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21:

- Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören Wohnungen und eine gewerbliche Einheit.
- Die Gemeinschaft unterhält eine Gebäudeversicherung, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. verbundene Gebäudeversicherung).
- Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird.
- In der Vergangenheit traten aufgrund mangelhafter Leitungen (Kupferrohre) wiederholt Wasserschäden in den Wohnungen der Beklagten auf, die sich allein im Jahr 2018 auf rd. 85.000 € beliefen.
- Aufgrund der Schadenshäufigkeit beträgt der in jedem Schadensfall verbleibende Selbstbehalt inzwischen 7.500 €. Dies hat zur Folge, dass die Versicherung nur noch ca. 25 % der Schäden erstattet.

Wie hat die Verteilung des Selbstbehalts bei Schäden (auch im Sondereigentum) kraft Gesetzes zu erfolgen?

Weichenstellung des BGH

BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21:

- Selbstbehalt ist **eigene Ausgabenposition**, gleich ob der Schaden eintritt im
 - Sondereigentum oder
 - Gemeinschaftseigentum.
- Verteilung erfolgt im Grundsatz wegen § 16 Abs. 2 WEG nach Miteigentumsanteilen, gleich
 - wo der Schaden eintritt und
 - ob eine abweichende Regelung für Erhaltungskosten vereinbart ist.

Selbstbehalt als spezifische Ausgabe

- Der Selbstbehalt ist als spezifische **Ausgabe** zu behandeln:
 - Ausgabe an Handwerker, der gemeinschaftliches Eigentum oder/und Sondereigentum instand setzt,
 - Ausgabe an Eigentümer, der (sein Sondereigentum) instand setzen lässt.
- Einschlägiger **Schlüssel** ist
 - grds. MEA, § 16 Abs. 2 S. 1 WEG.
 - Abweichende Vereinbarung oder Beschluss kommen in Betracht:
 - Regelung für Versicherungsprämie auf Selbstbehalt erstrecken.
 - Abweichungen bei **Einführung des Selbstbehalts** erwägen.
- **Finanzierung** abhängig von der Liquidität
 - Sonderumlage oder
 - Belastung in Jahresabrechnung

Sonderproblem: Notwendigkeit der Ausgaben

§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. **untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen** oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
 - (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.
- Grundsätzlich kann der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG über die Angemessenheit der Ausgaben entscheiden.
 - Die Ausgaben, die der Verwalter tätigt, hat er in der Abrechnung umzulegen.
 - Wird später die Berechtigung von Ausgaben infrage gestellt, kommt eine Verwalterhaftung in Betracht. Haftung setzt zudem Verschulden voraus.
 - Ist der Verwalter unsicher, kann er die Erstattung von einem Beschluss der Eigentümer abhängig machen.

2. Vorgehen bei Vereinbarung des Selbstbehalts

- Zur Wohnungseigentümergeinschaft gehören Wohnungen und eine gewerbliche Einheit.
- Die Gemeinschaft unterhält eine Gebäudeversicherung, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. verbundene Gebäudeversicherung).
- Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird.
- In der Vergangenheit traten aufgrund mangelhafter Leitungen (Kupferrohre) wiederholt Wasserschäden in den Wohnungen der Beklagten auf, die sich allein im Jahr 2018 auf rd. 85.000 € beliefen.
- Aufgrund der Schadenshäufigkeit verlangt die Versicherung einen in jedem Schadensfall verbleibenden Selbstbehalt von 7.500 €.

Wie hat die Verwaltung vorzugehen?

a) Entscheidungsmacht

§ 27 WEG: Aufgaben und Befugnisse des Verwalters

- (1) Der Verwalter ist gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung zu treffen, die
 1. **untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen** oder
 2. zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.
- (2) Die Wohnungseigentümer können die Rechte und Pflichten nach Absatz 1 durch Beschluss einschränken oder erweitern.

Kann Verwaltung Vertrag mit erstem Selbstbehalt abschließen, ohne Eigentümer zu beteiligen?

- Grundsätzlich sollte Verwalter den ersten Selbstbehalt nicht ohne Beteiligung der Eigentümer abschließen, sich zumindest bei nächster Versammlung den dauerhaften Abschluss bestätigen lassen.
- Eine Entscheidungsmacht kann sich aber aus einem Dauerbeschluss nach § 27 Abs. 2 WEG ergeben, der dann aber Selbstbehalt als Befugnis nennen sollte.

Abstrakte Delegationsbeschlüsse nach § 27 Abs. 2 WEG

Die Eigentümer bestimmen nach § 27 Abs. 2 WEG, dass der Verwalter folgende Maßnahmen ordnungsmäßiger Verwaltung treffen darf, ohne zuvor einen Beschluss der Eigentümerversammlung einzuholen:

- notwendige **Erhaltungsmaßnahmen**, deren Finanzierung aus der Rücklage gesichert ist, bis **** EUR (Höchstgrenze Wirtschaftsjahr **** EUR), gleich welches Bauteil betroffen ist. Die Notkompetenzen des Verwalters zur Abwendung von Nachteilen aus § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG bleiben unberührt.
[...]
- Abschluss von [bestimmten Arten an] **Versicherungsverträgen einschließlich der Vereinbarung eines Selbstbehalts**. Ohne Zustimmung der Eigentümer darf die Laufzeit solcher Verträge (**ein**) Jahr nicht überschreiten.

b) Angebote = Information

- Verwalter sollte (über einen Versicherungsmakler) klären und Eigentümer informieren, ob alternative Vertragsgestaltungen ohne Selbstbehalt zu welchen Preisen in Betracht kommen.
- Verwalter sollte klären und Eigentümer informieren, zu welchen Konditionen andere Versicherer Angebote unterbreiten.
- *Exkurs:* Beachte Interesse der vermietenden Wohnungseigentümer:
 - Versicherungsprämien sind nach § 2 Nr. 13 BetrKV umlegbar,
 - der Selbstbehalt ist nicht umlegbar.

c) Kostenverteilung

Verwalter sollte bei erstmaliger Einführung des Selbstbehalts die Eigentümer informieren über

- gesetzliche Verteilung des Selbstbehalts nach MEA unabhängig vom Schadensort und -auswirkungen,
- Möglichkeit, abweichende Verteilung zu beschließen.
 - Orientierung an Versicherungsprämie,
 - Orientierung an Kostenverteilung für Maßnahme zur Erhaltung der durch den jeweiligen Schadensfall geschädigten Gebäudeteile,
 - Sonstiges?

d) Beschlussvorschlag (Kostenverteilung Gesetz)

- TOP Gebäudeversicherung
 - Die Eigentümer beschließen den Abschluss der Gebäudeversicherung bei der V-Versicherung entsprechend Angebot vom XX.YY.ZZ mit einem Selbstbehalt in Höhe von 7.500 Euro.
 - Der Verwalter hat die Eigentümer darauf hingewiesen, dass der Aufwand dieses Selbstbehalts bei jedem Schadensfall von allen Eigentümern gemeinschaftlich nach MEA zu tragen ist, gleich wo der Schaden eintritt.

Alternativvorschlag 1 (Modell Erhaltung)

- TOP Gebäudeversicherung
 - Die Eigentümer beschließen den Abschluss der Gebäudeversicherung bei der V-Versicherung entsprechend Angebot vom XX.YY.ZZ mit einem Selbstbehalt in Höhe von 7.500 Euro.
 - Alternative 1: Die Eigentümer beschließen, dass der Selbstbehalt anteilig in dem Verhältnis zu verteilen ist, wie die Kosten anfallen würden, wenn der gesamte durch den jeweiligen Versicherungsfall entstandene Schaden als Erhaltungsmaßnahme zu regulieren gewesen wäre, so dass die Kosten am Sondereigentum dem jeweiligen Sondereigentümer anfallen würden und die Schäden am Gemeinschaftseigentum nach MEA oder einem spezielleren Schlüssel der Gemeinschaftsordnung zu verteilen wären.
- Problem: Abgrenzung Gemeinschafts- und Sondereigentum erforderlich.

Alternativvorschlag 2 (Modell Schadensort)

- TOP Gebäudeversicherung
 - Die Eigentümer beschließen den Abschluss der Gebäudeversicherung bei der V-Versicherung entsprechend Angebot vom XX.YY.ZZ mit einem Selbstbehalt in Höhe von 7.500 Euro.
 - Alternative 2: Die Eigentümer beschließen, dass der Selbstbehalt folgendermaßen zu tragen ist: Entsteht der Wasserschaden allein im räumlichen Bereich eines oder mehrerer Sondereigentumsobjekte, so ist der Selbstbehalt von dem oder den betroffenen Sondereigentümer(n) zu tragen. Mehrere Sondereigentümer tragen den Selbstbehalt nach Köpfen. Entsteht der Wasserschaden im räumlichen Bereich des Gemeinschaftseigentums, tragen den Schaden alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen.
- Problem: Gerechtigkeit dieser zufälligen Schadenszuordnung?

e) Anspruch auf abweichende Beschlussfassung?

- **§ 10 Abs. 2 WEG:** Jeder Wohnungseigentümer kann eine vom Gesetz abweichende Vereinbarung oder die Anpassung einer Vereinbarung verlangen, soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwiegenden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Wohnungseigentümer, unbillig erscheint.
- Sind die Eigentümer frei zu entscheiden, ob sie den Selbstbehalt nach MEA verteilen oder ob sie eine andere Verteilung beschließen?
- Grundsätzlich sind die Eigentümer frei. Sie müssen allein einen Beschluss fassen, wenn die gesetzliche Verteilung nach MEA einen unter § 10 Abs. 2 WEG fallenden Missstand bedeutet.
- BGH v. 16.9.2022 - V ZR 69/21 deutet an, dass ein solcher Missstand gegeben sein kann, wenn teilweise eine baubedingte Gefahrgeneigtheit eines Sondereigentums gegeben ist.

VIELEN DANK FÜR IHRE
AUFMERKSAMKEIT...

Haben Sie noch Fragen?

Prof. Dr. Florian Jacoby