

Ihr Spezialversicherungsmakler für die Immobilienwirtschaft informiert über aktuelle Themen – 12.2011

Gebäudeversicherung

„Sicherheitsvorschriften für den Versicherungsnehmer in der kalten Jahreszeit“

Alle Jahre wieder kommt es in der Winterzeit zu Rohrbrüchen aufgrund von Frost. Die Folgeschäden sind oft erheblich. Im Schadenfall wird von den Versicherern dann geprüft, ob alle vertraglich vereinbarten Sicherheitsbestimmungen eingehalten wurden oder ob der Versicherer seine Leistung kürzen oder sogar ganz verweigern kann.

Die 9. Zivilkammer des Landgerichts Essen bestätigt mit Urteil vom 16. Februar 2011 (Az.: 9 O 178/09) diese Vorgehensweise.

Verstößt ein Versicherter gegen Sicherheitsvorschriften, indem er es versäumt, ein weitgehend leer stehendes Gebäude im Winter zu beheizen beziehungsweise das Wasser abzulassen, so darf sein Gebäudeversicherer im Falle eines Schadens seine Leistungen wegen grober Fahrlässigkeit drastisch kürzen.

Der Fall

Der Kläger hatte bei der Beklagten eine Gebäudeversicherung unter Einschluss des Leitungswasserrisikos abgeschlossen.

Rohrbruch

In dem versicherten Haus befanden sich eine Gaststätte sowie vier Wohnungen. Doch drei der Wohnungen sowie die Gaststätte wurden nicht mehr genutzt. Der vierte Mieter sollte am 31. Dezember 2008 ausziehen. Weil er diesen Termin nicht halten konnte, hatte er mit dem Kläger vereinbart, die Wohnung noch den Januar über nutzen zu dürfen.

Mitte Januar fiel dem Mieter auf, dass an einer der Wände seines Kellers Wasser herabließ. Ursache dafür war ein infolge Frosteinwirkung gebrochenes Rohr in der unbewohnten Dachgeschosswohnung des Hauses.

Den dadurch entstandenen Gebäudeschaden in Höhe von knapp 12.000 Euro machte der Kläger seinem Gebäudeversicherer gegenüber geltend. Doch dieser wollte sich nur zu einem geringen Teil an den Kosten beteiligen.

Grob fahrlässig

Der Versicherer war der Meinung, dass der Kläger gegen die dem Vertrag zugrunde liegenden Sicherheitsvorschriften verstoßen und den Rohrbruch somit grob fahrlässig ermöglicht hatte. Nach diesen Vorschriften war der Versicherte nämlich unter anderem dazu verpflichtet, wasserführende Einrichtungen in nicht genutzten Gebäudeteilen abzusperrern und zu entleeren und sie regelmäßig zu kontrollieren. Das hatte der Versicherte jedoch nachweislich versäumt. Der Gebäudeversicherer war daher lediglich dazu bereit, sich zu 30 Prozent an dem Wasserschaden zu beteiligen.

In dem anschließenden Rechtsstreit vor dem Essener Landgericht verteidigte sich der Kläger damit, dass er die Sicherheitsvorschrift nicht erfüllen konnte. Denn hätte er das gemacht, hätte er automatisch auch dem noch verbliebenen Mieter Heizung und Wasser abstellen müssen. Es war nämlich technisch nicht möglich, die Wasserzufuhr einzeln abzustellen.

Doppelter Verstoß

Doch das vermochte das Gericht nicht zu überzeugen. Es wies die Klage als unbegründet zurück. Nach Ansicht der Richter hat der Kläger den Schaden grob fahrlässig verursacht. Denn er hat gleich in zweierlei Hinsicht gegen die vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften verstoßen. Dabei hat er in besonders hohem Maße das außer Acht gelassen, was jedem hätte einleuchten müssen.

Der Kläger hätte nämlich nicht nur die wasserführenden Anlagen in den nicht benutzten Teilen des Gebäudes absperren und entleeren, sondern in der kalten Jahreszeit das gesamte Haus beheizen müssen.

Vertragliche Verpflichtung

Das Argument des Klägers, dass es ihm unmöglich gewesen sei, das Wasser abzusperren, weil das für einzelne Gebäudeteile beziehungsweise Wohnungen technisch nicht möglich und der verbleibende Mieter auf eine Wasserversorgung angewiesen war, ließen die Richter nicht gelten.

„Denn der Kläger hatte sich gegenüber dem beklagten Versicherer vertraglich dazu verpflichtet, wasserführende Leitungen für einzelne Gebäudeteile in speziellen Situationen abzusperren. Wenn er sich hierzu verpflichtet hatte, musste er auch diesbezügliche Vorkehrungen treffen“, so das Gericht.

Angesichts eines derartigen Fehlverhaltens halten die Richter eine Leistungskürzung in Höhe von mindestens 70 Prozent für gerechtfertigt. Dem Kläger stehen daher keine weiteren Ansprüche gegen seinen Versicherer zu.

Für Fragen zu Ihrer risikogerechten Absicherung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Caninenberg & Schouten GmbH

Versicherungsmakler

Peterstor 16, 36037 Fulda

T: +49 (661) 25059 - 0

F: +49 (661) 25059 - 50

E: immobilien@csmail.de

I: www.caninenberg-schouten.de