Gut zu Wissen

Wasserschaden – was nun?

Verhaltensregeln, Zuständigkeiten und rechtliche Rahmenbedingungen nach dem WoeigG
Schäden an Gebäuden – insbesondere Leitungswasserschäden – erfordern ein schnelles, koordiniertes und rechtlich korrektes Vorgehen. Dieses Merkblatt erläutert die Pflichten von Eigentümern und Bewohnern, die Zuständigkeiten innerhalb der Gemeinschaft sowie die strukturierte Vorgehensweise bei der Schadensabwicklung. Grundlage sind die Regelungen des WoeigG sowie die allgemeinen Schadensminderungs- und Verkehrssicherungspflichten.



1. Sofortmaßnahmen im Schadensfall
1.1 Unverzügliche Meldung
Leckagen oder sonstige Schäden an Leitungen oder Bauteilen sind unverzüglich der Verwaltung zu melden – vorzugsweise über die App der Gemeinschaft oder über die bekannte Notfallnummer.

Die Meldung sollte enthalten:

- genaue Schadensbeschreibung
- Ort des Schadens
- Zeitpunkt der Feststellung und
- nach Möglichkeit eine Fotodokumentation.

Ergänzend ist der Hausmeisterdienst zu informieren.

1.2 Pflicht zur Schadensminderung
Eigentümer und Bewohner haben eine gesetzliche Schadensminderungspflicht (§ 254 BGB analog, allgemeine Obliegenheit).
Hierzu gehören insbesondere:

- Austretendes Wasser – soweit möglich – aufnehmen oder eindämmen
- Zugängliche Absperreinrichtungen schließen
- Stromquellen im Gefahrenbereich sichern
- Gefahren für Personen vermeiden

Unterlassene Schadensbegrenzung kann zu Haftungs- oder Regressansprüchen führen.

2. Zuständigkeiten nach Eigentumsart
Die rechtliche Zuordnung richtet sich nach der Abgrenzung zwischen:

- Gemeinschaftlichem Eigentum
- Sondereigentum und
- Hausrat sowie Einbauten.



2.1 Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum
Zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören insbesondere:

- tragende Bauteile
- Dach
- Fassaden
- Fall- und Grundleitungen
- zentrale Versorgungsleitungen

Für die Instandsetzung ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer zuständig (§ 18 Abs. 1 WoeigG) – vertreten durch den Verwalter. Schäden

H3 Immobilien Management GmbH
Registergericht: ULM HRB 733353
Karlstrasse 12
88212 Ravensburg
Tel. 0751 9778 65-01
Geschäftsführer: Richard J. Spinnenhirn
Steuer Nr.: 77025/08325
USt.–ID: DE305627489

am gemeinschaftlichen Eigentum sind regelmäßig über die Gebäude- bzw. Leitungswasserversicherung der Gemeinschaft gedeckt.

Nicht versichert sind beispielsweise Schäden, die auf defekte Silikonfugen in Nassräumen zurückzuführen sind.

2.2 Schäden am Sondereigentum
Zum Sondereigentum gehören u. a.:

- Bodenbeläge
- Innentüren
- Tapeten
- Innenputz
- Sanitärobjekte

Für Instandsetzung und Sanierung ist der jeweilige Eigentümer verantwortlich (§ 14 WoeigG – Pflichten des Wohnungseigentümers).

2.3 Schäden an Einbauten und Hausrat
Schäden an:

- Möbeln
- Küchen
- beweglichem Inventar
- persönlichen Gegenständen

werden nicht von der Gebäudeversicherung übernommen, sondern sind über die private Hausratversicherung abzuwickeln.

3. Strukturierte Vorgehensweise bei einem Wasserschaden
3.1 Veranlassung von Erstmaßnahmen
Nach Eingang einer Schadensmeldung erfolgt:

1. Beauftragung eines Notdienstes zur Leckortung bzw. Schadensaufnahme
2. ggf. provisorische Sicherungsmaßnahmen
3. Dokumentation für die Versicherung

Polizei- oder Feuerwehreinsätze dürfen ausschließlich durch die Verwaltung veranlasst werden, sofern keine akute Gefahrenlage besteht. Unberechtigte Alarmierungen können zu Regressansprüchen führen.

3.2 Einleitung von Trocknungsmaßnahmen
Sofern erforderlich, werden durch die Verwaltung:

- technische Trocknungsmaßnahmen
- Feuchtemessungen
- Zwischenkontrollen

veranlasst.



Der Zugang zu betroffenen Wohnungen ist durch Eigentümer bzw. Bewohner sicherzustellen (§ 14 WoeigG – Duldungspflichten).

3.3 Sanierung des gemeinschaftlichen Eigentums
Nach Freigabe durch die Versicherung erfolgt:

- Instandsetzung der Leitungen
- Wiederherstellung betroffener Bauteile
- ggf. Beschlussfassung über weitergehende Maßnahmen

Die Gemeinschaft trägt die Kosten im Rahmen der gesetzlichen und versicherungsrechtlichen Vorgaben.



3.4 Sanierung des Sondereigentums
Die Wiederherstellung von:

- Bodenbelägen
- Tapeten
- Einbauten
- Küchen
- Möbeln

obliegt dem jeweiligen Eigentümer bzw. Bewohner.

Die Hausverwaltung koordiniert diese Maßnahmen nicht, da sie nicht zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören.

4. Besonderheit: Rückstau- und Rohrverstopfungen
Im Fall einer Rückstauverstopfung kann ein autorisiertes Fachunternehmen direkt beauftragt werden.
Kostenregelung:

- Ursache in Fall- oder Grundleitung → Kosten trägt die Gemeinschaft
- Verstopfung in Stichleitung → Kosten trägt der jeweilige Eigentümer/Bewohner

Zur Schadensvermeidung dürfen keine Spiralen eingesetzt werden.

5. Mitwirkungspflichten der Eigentümer und Bewohner
Eigentümer und Bewohner sind verpflichtet:

- Schäden unverzüglich zu melden
- Zutritt zu gewähren
- Schadensminderung zu betreiben
- private Versicherungen eigenständig zu informieren
- Sanierungen am Sondereigentum eigenständig zu veranlassen

6. Rechtlicher Rahmen - Maßgebliche Regelungen:

- § 14 WoeigG – Pflichten der Wohnungseigentümer
- § 18 WoeigG – Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Allgemeine Schadensminderungspflicht (§ 254 BGB)
- Versicherungsrechtliche Obliegenheiten

Zusammenfassung

Bereich	Zuständigkeit	Versicherung
Gemeinschaftliches Eigentum	Gemeinschaft	Gebäude-/Leitungswasserversicherung
Sondereigentum	Eigentümer	ggf. private Gebäudezusatzversicherung
Hausrat / Inventar	Bewohner / Eigentümer	Hausratversicherung

Eine klare Abgrenzung der Zuständigkeiten dient der schnellen Schadensbeseitigung und vermeidet Streitigkeiten innerhalb der Gemeinschaft.

Dieses Merkblatt dient der Information und **Klarstellung der Rechte und Pflichten aller Beteiligten** im Schadensfall.