

Infoblatt für Eigentümer und Bewohner

Leitungswasserschaden in einer Wohnungseigentümergeinschaft - Hinweise zur Schadenmeldung, Versicherung, Neubau/Gewährleistung und weiteren Abwicklung

Worum geht es?	Dieses Infoblatt soll Eigentümer und Bewohner frühzeitig darüber informieren, wie ein Leitungswasserschaden in einer Gemeinschaft der Wohnungseigentümer typischerweise abgewickelt wird. Es erklärt die Rollen von WEG, Verwaltung, Gebäudeversicherung, Eigentümer, Mieter und - bei Neubauten - möglichen Gewährleistungs- oder Regressgegnern.
-----------------------	--

1. Sofort wichtig: Schaden begrenzen und dokumentieren

Bei einem festgestellten Leitungswasserschaden kommt es zunächst auf schnelle Schadenminderung und gute Dokumentation an. Bitte informieren Sie die Verwaltung bzw. den Eigentümer unverzüglich und halten Sie den aktuellen Zustand möglichst nachvollziehbar fest.

- Wasserzufuhr - soweit gefahrlos möglich - abstellen und weitere Schäden vermeiden.
- Fotos/Videos vom Schaden, von nassen Bauteilen, betroffenen Räumen und sichtbaren Ursachen erstellen.
- Beschädigte Bauteile, Armaturen oder Materialien nicht vorschnell entsorgen, bevor die Versicherung bzw. ein Sachverständiger dies freigegeben hat.
- Zugang für Leckortung, Trocknung, Sachverständige und Handwerker ermöglichen.
- Eigene Gegenstände/Hausrat getrennt dokumentieren; Hausrat ist regelmäßig nicht über die Gebäudeversicherung der WEG abgesichert.

Bitte beachten	Je früher der Schaden gemeldet und dokumentiert wird, desto besser können Ursache, Umfang, Zuständigkeiten und Kosten später nachvollzogen werden. Dies ist besonders wichtig, wenn mehrere Wohnungen, Gemeinschaftseigentum oder ein Neubau betroffen sind.
-----------------------	--

2. Besonderheiten in einer Wohnungseigentümergeinschaft

In einer WEG ist die Abwicklung komplexer als bei einem Einfamilienhaus. Die Gebäudeversicherung wird in der Regel von der Gemeinschaft abgeschlossen. Die Verwaltung handelt dabei grundsätzlich für die WEG und stimmt die Schadenmeldung sowie die weitere Kommunikation mit der Gebäudeversicherung ab.

Beteiligte	Typische Rolle
WEG / Gemeinschaft	Versicherungsnehmerin der Gebäudeversicherung; betroffen sein können Gemeinschaftseigentum und Gebäudebestandteile innerhalb einzelner Wohnungen.
Verwaltung	Meldet den Schaden, koordiniert die Unterlagen, stimmt Termine ab und begleitet die Regulierung im Rahmen der Beauftragung der WEG.
Eigentümer	Bleibt Ansprechpartner für sein Sondereigentum und für sein Mietverhältnis. Bei Maßnahmen im Sondereigentum muss der Eigentümer in der Regel selbst Auftraggeber sein.
Mieter / Bewohner	Müssen Schäden unverzüglich melden, Zugang ermöglichen und eigene Schäden an Hausrat bzw. persönlichen Gegenständen separat prüfen.
Gebäudeversicherung	Prüft Deckung, Ursache, Schadenumfang, Freigaben, Zahlungen, Selbstbehalte und ggf. Regressmöglichkeiten.

3. Neubau-Variante: Gewährleistung läuft noch

Handelt es sich um einen Neubau und läuft noch die Gewährleistung, muss zusätzlich geprüft werden, ob der Schaden auf einen Baumangel, eine fehlerhafte Ausführung, eine undichte Installation oder einen Planungs-/Ausführungsfehler zurückzuführen ist. Das kann Ansprüche gegen den Bauträger, ausführende Handwerker, Planer oder sonstige Beteiligte betreffen.

- Im Allgemeinen wird empfohlen, den Leitungswasserschaden vorsorglich über die Gebäudeversicherung der WEG zu melden, damit der Schaden geordnet erfasst und reguliert werden kann.
- Parallel sollte bei Neubauten geprüft werden, ob ein möglicher Gewährleistungsanspruch oder ein Direktanspruch gegen einen Verursacher besteht.
- Die Gebäudeversicherung kann nach Regulierung des Schadens selbst entscheiden, ob sie Regress gegen Dritte nimmt. Darauf hat die WEG regelmäßig keinen unmittelbaren Einfluss.
- Es kann auch sein, dass die Versicherung aus wirtschaftlichen, beweisrechtlichen oder sonstigen Gründen keinen Regress führt.
- Bei größeren Schäden oder unklarer Ursache empfiehlt sich eine rechtliche Bewertung durch einen Rechtsanwalt, insbesondere vor Anerkenntnissen, Vergleichen oder kostenintensiven Entscheidungen.

Wichtig für Neubauten

Die Schadenmeldung an die Gebäudeversicherung ersetzt nicht automatisch die Prüfung von Gewährleistungsrechten. Umgekehrt bedeutet ein möglicher Gewährleistungsanspruch nicht, dass die Abwicklung über die Gebäudeversicherung ausgeschlossen ist. Das konkrete Vorgehen sollte im Einzelfall abgestimmt werden.

4. Gebäudeversicherung, Regress und mögliche Kostenfolgen

Die Gebäudeversicherung dient der Regulierung versicherter Gebäudeschäden. Sie kann die Folgeschadenbeseitigung, Trocknung, Leckortung oder Wiederherstellung bestimmter Gebäudebestandteile übernehmen, soweit Versicherungsschutz besteht und die Bedingungen erfüllt sind.

- Die Versicherung kann einen Selbstbehalt, Kürzungen, Ausschlüsse oder besondere Nachweisanforderungen anwenden.
- Nach einem Schaden kann die Versicherung Beiträge erhöhen, Bedingungen ändern, Selbstbehalte anpassen oder den Vertrag kündigen.
- Steigende Versicherungsprämien können später zu höheren Betriebskosten führen. Für Vermieter ist dann zu prüfen, was nach Mietvertrag und Betriebskostenrecht tatsächlich auf Mieter umgelegt werden darf.
- Einmalige Eigenanteile, Selbstbehalte, nicht erstattete Kosten oder Zusatzkosten sind nicht automatisch umlagefähig und können bei den Eigentümern verbleiben.
- Wenn die Versicherung nur teilweise reguliert, muss die WEG über die weitere Kostentragung und ggf. eine Auskehr- oder Verteilungsberechnung entscheiden.

5. Maßnahmen im Sondereigentum

Ist eine einzelne Wohnung betroffen, ist besonders zwischen Gebäude-/Gemeinschaftsbezug, Sondereigentum und Hausrat zu unterscheiden. Die Verwaltung darf in der Regel keine Aufträge im Sondereigentum eines Eigentümers erteilen, wenn sie hierzu nicht ausdrücklich bevollmächtigt oder beauftragt wurde.

Thema	Hinweis
Bodenbeläge, Tapeten, Malerarbeiten, Einbauten	Aufträge zur Wiederherstellung sind grundsätzlich vom jeweiligen Eigentümer zu erteilen, soweit es um dessen Sondereigentum geht.
Trocknung / Leckortung	Kann je nach Ursache und Versicherungsfreigabe gemeinschaftlich koordiniert werden; Zugang der Bewohner ist erforderlich.
Mietausfall / Mietminderung	Wird nicht pauschal durch die Verwaltung entschieden. Eigentümer, Mieter und ggf. Versicherung müssen dies gesondert klären.
Stromkosten der Trocknung	Zählerstände, Gerätelaufzeiten und Abrechnungswege sollten dokumentiert werden. Die Versicherung stimmt die Erstattung regelmäßig mit den Betroffenen ab.
Hausrat / persönliche Gegenstände	Möbel, Kleidung, Elektrogeräte und sonstige persönliche Gegenstände sind grundsätzlich nicht über die Gebäudeversicherung der WEG versichert. Schäden sind getrennt zu dokumentieren und der eigenen Hausratversicherung zu melden.

Hausratversicherung	Der Abschluss einer privaten Hausratversicherung ist grundsätzlich freiwillig, aber empfehlenswert. Eine Verpflichtung kann sich im Einzelfall aus einer mietvertraglichen Vereinbarung ergeben. Ob und in welchem Umfang Versicherungsschutz besteht, richtet sich nach dem jeweiligen Vertrag.
----------------------------	--

Die Verwaltung kann zwischen Gebäudeversicherung, Eigentümer, Mieter, Sachverständigen und Handwerkern koordinieren. Dieser Koordinierungsaufwand ist jedoch zusätzlicher Verwaltungsaufwand und wird gegenüber der WEG nach dem Verwaltervertrag bzw. nach Aufwand abgerechnet.

6. Zusatzleistungen der Verwaltung und Regiekosten

Die Abwicklung eines Leitungswasserschadens ist regelmäßig keine einfache Standardtätigkeit. Sie umfasst häufig eine Vielzahl von Telefonaten, E-Mails, Terminen, Rechnungsprüfungen, Abstimmungen mit Versicherung, Sachverständigen, Handwerkern, Eigentümern und Bewohnern sowie Nacharbeiten in der Buchhaltung.

- Diese Tätigkeiten sind Zusatzleistungen und werden nach Aufwand bzw. nach Stunden abgerechnet, sofern der Verwaltervertrag dies vorsieht.
- Bei größeren Schäden können hierfür schnell mehrere tausend Euro entstehen.
- Teilweise erstatten Versicherer Regie- oder Koordinierungskosten. Darauf kann sich die WEG jedoch nicht verlassen.
- Nicht erstattete Regiekosten sind von der Gemeinschaft zu tragen und später nach dem maßgeblichen Schlüssel bzw. nach Beschlusslage auf die Eigentümer zu verteilen.

Transparenzhinweis	Die Eigentümer sollten frühzeitig wissen, dass ein Versicherungsschaden nicht nur Handwerkerkosten auslöst, sondern auch erheblichen Verwaltungs- und Koordinierungsaufwand verursachen kann.
---------------------------	---

7. Zeitlicher Ablauf - realistische Erwartung

Ein Leitungswasserschaden ist selten innerhalb weniger Wochen vollständig abgeschlossen. Je nach Umfang, Ursache, Trocknung, Gutachten, Handwerkerverfügbarkeit, Rechnungsprüfung, Versicherungsfreigabe und möglichen Regressfragen kann die vollständige Abwicklung sechs bis zwölf Monate dauern.

Schritt	Phase	Inhalt
1	Meldung und Erstmaßnahmen	Schaden dokumentieren, Wasser abstellen, Verwaltung/Eigentümer informieren, Versicherungsmeldung vorbereiten.
2	Leckortung und Sofortmaßnahmen	Ursache prüfen, Trocknung einleiten, Zugang koordinieren, erste Freigaben abstimmen.
3	Deckungs- und Gewährleistungsprüfung	Versicherung prüft den Schaden; bei Neubau parallel Prüfung möglicher Mängel-/Gewährleistungsansprüche.
4	Folgeschadenbeseitigung	Trocknung, Rückbau, Wiederherstellung, Aufträge im Sondereigentum durch Eigentümer.
5	Abrechnung und Verteilung	Rechnungen, Zahlungen, Erstattungen, Selbstbehalt, Auskehrberechnung und Schlussabstimmung.

8. Hinweise für Vermieter und zur Weitergabe an Mieter

Eigentümer können dieses Infoblatt an ihre Mieter weitergeben. Für Mieter sind vor allem die Meldepflicht, die Schadenminderung, der Zugang zur Wohnung sowie die getrennte Betrachtung von Gebäude, Sondereigentum und Hausrat wichtig.

- Mieter sollten Schäden sofort dem Vermieter/Eigentümer und - falls bekannt - der Verwaltung melden.
- Zugang für Leckortung, Trocknung, Sachverständige und Handwerker ist erforderlich, damit Folgeschäden vermieden werden können.
- Eigene Möbel, Kleidung, Elektrogeräte und sonstiger Hausrat sind grundsätzlich über eine eigene Hausratversicherung zu prüfen und dort getrennt zu melden.
- Fragen zu Mietminderung, Mietausfall oder Nutzungsausfall sind gesondert zwischen Mieter und Vermieter bzw. mit der zuständigen Versicherung zu klären.
- Gerätelaufzeiten und Stromverbrauch für Trocknungsgeräte sollten nachvollziehbar dokumentiert werden.

9. Checkliste für Eigentümer

Prüfpunkt	Hinweis
Schaden festgestellt und dokumentiert	Fotos/Videos erstellt; Datum, Uhrzeit und betroffene Räume notiert.
Verwaltung informiert	Schadenort, Kontaktdaten, Zugangsmöglichkeiten und erste Unterlagen übermittelt.
Mieter informiert	Bei vermieteten Wohnungen: Mieter über Zugang, Trocknung, Termine und eigene Hausratprüfung informiert.
Hausrat separat erfasst	Beschädigte persönliche Gegenstände getrennt dokumentiert und ggf. der eigenen Hausratversicherung gemeldet.
Neubau/Gewährleistung geprüft	Bei laufender Gewährleistung mögliche Mangelanzeige und anwaltliche Bewertung prüfen lassen.
Aufträge im Sondereigentum	Keine unklaren Beauftragungen; Eigentümer erteilt Aufträge für sein Sondereigentum selbst.
Kosten und Selbstbehalt	Bewusstsein schaffen, dass Eigenanteile, Regiekosten und nicht erstattete Positionen entstehen können.
Unterlagen gesammelt	Rechnungen, Angebote, Gutachten, Messprotokolle, Laufzeiten und Zahlungsbelege aufbewahren.

10. Zusammenfassung

Kernaussage	Ein Leitungswasserschaden in einer WEG betrifft nicht nur die technische Beseitigung des Schadens. Zu klären sind auch Versicherungsschutz, mögliche Gewährleistungs- oder Regressansprüche, Sondereigentum, Hausrat, Mietverhältnisse, Selbstbehalte, nicht erstattete Kosten, Regiekosten der Verwaltung und die spätere Verteilung innerhalb der Gemeinschaft.
--------------------	---

Abgrenzung Hausrat: Die Gebäudeversicherung der WEG schützt regelmäßig das Gebäude und versicherte Gebäudebestandteile, nicht jedoch den persönlichen Hausrat. Betroffene Eigentümer und Bewohner müssen Schäden an ihren eigenen Gegenständen deshalb separat prüfen und gegebenenfalls gegenüber ihrer Hausratversicherung geltend machen.