

# Rechtsprechung KOMPAKT

## Ansprüche gegen Gebäudeversicherer

Wohnungseigentümer muss den Schaden mindern.

(OLG Nürnberg, Beschluss vom 10. Mai 2021 – 8 U 3174/2.0)

### Problemstellung

Die Wohngebäudeversicherung deckt unter anderem Schäden aus Rohrbruch. Zu den Schäden, die die Versicherung übernimmt, gehören nicht nur die eigentlichen Reparaturkosten, sondern auch ein eventueller Mietausfall. Der Ersatz des Mietausfalls ist allerdings in den Allgemeinen Versicherungsbedingungen der Gebäudeversicherung zeitlich beschränkt. Häufig ist eine Begrenzung auf acht oder zwölf Monate. Im vorliegenden Fall war eine Haftzeit von sogar 24 Monaten vereinbart. Damit stellt sich die Frage, ob und unter welchen Bedingungen der Geschädigte auch einen längeren Mietausfall ersetzt verlangen kann.

### Die Entscheidung

Der Kläger ist Eigentümer einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus und damit Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft. Bei der Beklagten bestand eine Wohngebäudeversicherung. In den Versicherungsbedingungen war die Haftzeit für Mietausfallschäden auf 24 Monate beschränkt. Im Dezember 2009 kam es in der Wohnung des Klägers zu einem offenbar massiven Wasserschaden. Zur Beseitigung des Schadens musste der Estrich in der gesamten Wohnung zur Schimmelbeseitigung ausgetauscht werden. Hinzu kamen Kosten für den Austausch des Korkbodens in Flur und Küche, der Ersatz abgeschlagener Fliesen in Bad und WC, Montagekosten für die Einbauküche etc. Die Wohnungseigentümergeinschaft ermächtigte durch Beschluss den Kläger, nicht nur die Schäden am eigenen Sondereigentum, sondern auch die Schäden am Gemeinschaftseigentum gegenüber der Gebäudeversicherung geltend zu machen. Die beklagte Versicherung weigerte sich zunächst, den Austausch des Estrichs zu finanzieren. Der Kläger leitete daraufhin ein selbstständiges

Beweisverfahren ein mit dem Ziel, die Notwendigkeit des Austauschs des Estrichs untersuchen zu lassen. Die Beweissicherung war im Oktober 2013 abgeschlossen. Der Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass der Estrich ausgetauscht werden muss. Die Beklagte wurde im anschließenden Prozess um die Höhe der Schadenersatzzahlungen verurteilt und zahlte erst daraufhin. Der Kläger ließ daraufhin die Wohnung renovieren und konnte die Wohnung erst im Mai 2017 wieder vermieten. Er verlangt von der Beklagten nicht nur den Ersatz der eigentlichen Reparaturkosten, sondern darüber hinaus einen Ersatz des Mietausfallschadens für den Zeitraum Dezember 2009 bis Mai 2017. Das OLG Nürnberg gab dem Kläger dem Grunde nach Recht, beschränkte den Anspruch auf Ersatz des Mietausfalls aber der Höhe nach.

Nach den Versicherungsbedingungen war die vertragliche Haftzeit auf 24 Monate begrenzt. Ein Anspruch des Klägers auf einen weiteren Ersatz des Mietausfalls setzt also eine andere Anspruchsgrundlage voraus. Das OLG nahm einen Schadensersatzanspruch nach § 280 Abs. 1, 2 und § 286 BGB an, ging also von einem Verzögerungsschaden aus. Hätte sich die

unterlassen hat, den Schaden abzuwenden oder zu mindern. Das OLG befand, der Mietausfallschaden sei auf den Zeitpunkt zu beschränken, in dem die Beweissicherungsmaßnahmen abgeschlossen waren. Von diesem Zeitpunkt an habe der Kläger kein Interesse mehr daran gehabt, die Wohnung in dem beschädigten Zustand zu halten. Ab diesem Zeitpunkt habe der Kläger die Wohnung renovieren und die Kosten vorfinanzieren müssen. Für die Renovierung sei noch ein Zeitraum von 3 Monaten anzusetzen. Einen dann weiter entstehenden Mietausfallschaden muss der Kläger selbst tragen.

### Konsequenzen

Die Entscheidung wirkt zunächst etwas überraschend. In § 249 Abs. 1 heißt es, dass wer zum Schadenersatz verpflichtet ist, den Zustand herzustellen hat, der bestehen würde, wenn der zum Ersatz verpflichtende Umstand nicht eingetreten wäre. Dieser Grundsatz der sogenannten Naturalrestitution verpflichtet also den Schädiger, den Schaden zu beseitigen. Es ist also gerade nicht Sache des Geschädigten, den Schaden zu beseitigen und insbesondere die Schadensbeseitigung vorzufinanzieren. Hier kommt nun aber die bereits angesprochene Regelung des § 254 Abs. 2 BGB zum Tragen, wonach der Geschädigte verpflichtet ist, den Schaden zu begrenzen, soweit ihm das zumutbar ist. Bei der Frage, was dem Kläger hier zumutbar war, muss man sehen, dass der Kläger nur die Reparaturen am Sondereigentum hätte vorfinanzieren müssen. Diese hätten, was sich aus dem Sachverständigengutachten ergab, mit etwa 8.000 Euro zu Buche geschlagen. Den erheblich teureren Austausch des Estrichs hätte die Eigentümergemeinschaft vorfinanzieren müssen, weil der Estrich zum Gemeinschaftseigentum gehört. Nach der Begutachtung der Wohnung durch den Sachverständigen gab es für den Kläger auch keinen Grund mehr, die Wohnung in dem beschädigten Zustand zu lassen. Nach der Begutachtung hatte der Kläger alle Umstände in der Hand, um seinen Anspruch gegen die Beklagte durchzusetzen.

### ► Praxistipp

Im Ergebnis erscheint die Entscheidung ausgewogen. Immerhin hat der Kläger zu dem vertraglich versprochenen Zeitraum von 24 Monaten noch für 25 weitere Monate den Mietausfall ersetzt bekommen. In einem solchen Schadenfall ist es sicherlich keine gute Strategie, sich auf der



immobilien  
vermieten &  
verkaufen

Recht-  
sprechung

KOMPAKT

Abonnenten  
haben Zugriff auf  
weitere Kommentie-  
rungen in der  
Monatsbeilage.

Beklagte vertragsgemäß verhalten, hätte sie ihre Leistung, insbesondere für den Austausch des Estrichs, nicht verweigern dürfen. Durch die Leistungsverweigerung ist die Beklagte in Verzug geraten und muss daher den sich aus der Verzögerung ergebenden Schaden ersetzen. Dass sich die Notwendigkeit des Austauschs des Estrichs erst in einem offenbar langwierigen Beweissicherungsverfahren ergeben hat, ist dafür irrelevant. Das Risiko des Irrtums trägt jede Partei selbst. Wie für jeden anderen Schadensersatzanspruch auch, gibt es auch hier eine Schadensminderungspflicht nach § 254 Abs. 2 BGB. Danach muss der Geschädigte einen Teil des Schadens selbst tragen, wenn er es

Schadenersatzpflicht eines Dritten auszu-ruhen und die eigene Schadensminde-rungspflicht völlig aus den Augen zu verlie-ren. JM

## Versicherung: Wann liegt ein Sturmschaden vor?

1. Der Versicherungsnehmer muss die Voraussetzungen für einen versicherten Sturmschaden darlegen und beweisen. Dazu reicht es nicht, dass das Gebäude einem Sturm ausgesetzt war. Vielmehr muss auch bewiesen werden, dass der Sturm zumindest mitursächlich für den Schaden war.
2. Das Auftreten eines Schadens wenige Tage nach einem Sturm kann zwar auf einen Ursachenzusammenhang hin-deuten. Ein solcher Anschein wird regel-mäßig nicht erweckt, wenn zwischen Sturm und Schaden kein unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang besteht.

(Leitsätze des Bearbeiters)

**OLG Saarbrücken, Urteil vom 03.07.2020 – 5 U 89/19**

### Problemstellung

Gebäudeversicherungen decken auch Sturmschäden ab, wobei der genaue Ver-sicherungsumfang sich nach den jeweili-gen Versicherungsbedingungen richtet. Der Versicherungsnehmer hat seinerseits die Obliegenheit, von ihm bemerkte Schä-den umgehend zu melden, damit der Ver-sicherer seinerseits Feststellungen zur Schadensursache, zu den Schadensfolgen und letztlich seiner Einstandspflicht selbst treffen kann.

Mitunter kann aufgrund eines unmittelbar zeitlichen Zusammenhangs zwischen dem Ereignis, z.B. einem Sturm, und dem ein-getretenen Schaden auf die Ursache ge-schlossen werden.

Allerdings dient eine Gebäudeversicherung nicht dazu, ohnehin erforderliche Instand-setzungsmaßnahmen über die Versiche-rung abzuwickeln. Versicherungsnehmer sollten daher nicht unterschätzen, welche Anforderungen an eine gerichtliche Durch-setzung eines Anspruch gegen den eige-nen Gebäudeversicherer bestehen.

### Entscheidung

Ein Gebäudeeigentümer streitet sich mit seinem Gebäudeversicherer über Kosten der Reparatur eines in den Nachkriegs-jahren errichteten Schieferdaches und der

Kosten für die Beseitigung von Wasser-schäden. Nach einem Sturm Mitte Januar 2017 meldet der klagende Gebäude-eigentümer rund drei Monate später einen Schaden am Dach und Wasserschäden, die auf das Sturmereignis im Januar zurückzuführen sein sollen.

Ein vom Versicherer beauftragter Schaden-regulierer kommt zu dem Ergebnis, dass das Dach seine Lebensdauer überschrit-ten hat, marode ist und grundsätzlich erneuert werden muss. Der Schaden sei nicht auf den Sturm, sondern auf eine feh-lende Instandhaltung zurückzuführen. Der Gebäudeeigentümer erhebt Klage und behauptet, dass sich die Schiefersteine durch den Sturm verschoben hätten und dadurch Wasser in das Gebäudeinnere ein-gedrungen sei. Die Lebensdauer des Daches sei auf über 100 Jahre zu veran-schlagen und es sei regelmäßig gewartet worden.

Das Landgericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines Sachverständigengut-achtens, der die Feststellungen des Scha-denregulierers bestätigt. Das Dach ist nach seinen Feststellungen derart desolat, dass auch bei Windlasten weit unterhalb eines Sturmes die Schieferplatten keinen ausreichenden Halt mehr haben, und das Dach „am Ende seiner Lebensdauer“ angelangt sei. Diese Einschätzung hat auch der vom gerichtlichen Sachverständi-gen hinzugezogene „Gutachtergehilfe“, ein Dachdeckermeister, bestätigt.

Der Gebäudeeigentümer ist anderer Ansicht und benennt als Zeugen einen Dachdecker, der nach der Schadens-meldung im März 2017 Ausbesserungs-arbeiten an dem Dach vorgenommen hat. Dieser Zeuge wird vom Landgericht nicht vernommen.

Das Landgericht weist die Klage ab. Die Berufung des Gebäudeeigentümers, der meint, dass die Feststellungen des Sach-verständigen falsch seien, und zudem hät-te der Dachdeckergehilfe angehört und der Zeuge vernommen werden müssen, hat keinen Erfolg.

Nach den im Versicherungsvertrag zugrun-de liegenden Versicherungsbedingungen

leistet der Versicherer u.a. Entschädigung für versicherte Sachen, die durch Sturm zerstört oder beschädigt werden. Zwar ist der Sturm mit einer Stärke von acht Beau-fort unstrittig, allerdings konnte der Kläger nicht beweisen, dass die Schäden am Dach und infolgedessen die Wasserschä-den auf den Sturm zurückzuführen sind. Voraussetzung für einen Anspruch aus der Versicherung ist, dass der Sturm zumin-dest mitursächlich ist. Für eine solche (Mit-)Ursächlichkeit ist der Versicherungs-nehmer beweispflichtig. Zwar kann eine unmittelbare zeitliche Nähe zwischen Sturm und Schadenseintritt auf einen ent-sprechenden Ursachenzusammenhang hindeuten. Allerdings liegen hier zwischen Sturm und Schadensfeststellung mehrere Monate. Hinzu kommt, dass der gerichtlich bestellte Sachverständige nicht feststellen konnte, dass die Schäden auf das Stur-mereignis zurückzuführen waren. Vielmehr war, so der Sachverständige, die Schiefer-eindeckung in vielfacher Hinsicht als maro-de zu beurteilen.

### Konsequenzen

Auch im Versicherungsrecht gilt der all-gemeine Grundsatz, dass Anspruchsvor-aussetzungen bewiesen werden müssen. Erforderlich ist nicht nur der Beweis des Ereignisses, hier des Sturmes, sondern auch, dass dieser zumindest mitursächlich für den Schaden ist. Gelingt dieser Beweis nicht, besteht auch kein Anspruch gegen-über dem Versicherer.

In Ausnahmefällen kann der Beweis des ersten Anscheins für eine solche Mit-ursächlichkeit sprechen, z.B. wenn unmit-telbar nach einem Sturm für einen Sturm typische Schäden festgestellt werden.

### ► Praxistipp

Nach schadensträchtigen Ereignissen soll-te jeder Eigentümer prüfen, ob das Gebäu-de sichtbare Schäden davongetragen hat. Je eher die Schadensfeststellung und die Schadenmeldung gegenüber dem Versi-cherer erfolgen, desto besser. OS

## Unsere ständigen Kommentatoren



**Dr. Olaf Steckhan**

ist Rechtsanwalt und Fach-anwalt für Bau- und Architekten-recht bei wronna+partner.gbr, Hannover. Für den IVD Nord e.V. ist er als Referent und Rechtsberater tätig. (OS)



**Dr. Jonas Müller**

ist als Rechtsanwalt und Fach-anwalt für Arbeitsrecht bei wronna+partner.gbr, Hannover, tätig. Er verfügt über jahrelange Erfahrung bei der Prozessfüh-rung in Mietrechtssachen. (JM)