

## **Der Schaden im Sondereigentum (innerhalb der Wohnung)**

### **Schaden am Hausrat**

Bei Wasserschäden, die durch Gebäudetechnik entstehen, sind Ihre Einrichtungsgegenstände im Allgemeinen nicht mit versichert.

Schäden dieser Art werden durch eine – von Ihnen - privat abgeschlossene Hausratversicherung abgedeckt. Der Abschluss einer privaten Hausratversicherung ist daher unbedingt empfehlenswert, jedoch nicht verpflichtend (ausgenommen, dies ist mietvertraglich vereinbart).

### **Schaden am Sondereigentum der Wohnung (Anstrich, Parkett, Putz etc.)**

Wird als Folge eines – im Rahmen der Versicherungsbedingungen gedeckten - Wasserschadens Sondereigentum beschädigt, ist dies üblicherweise über die Gebäudeversicherung abgedeckt. Die Regulierung erfolgt in diesem Fall direkt zwischen dem Geschädigten und dem Versicherer – für das Sondereigentum ist der Verwalter in der Regel unzuständig.

Der Folgeschaden im Sondereigentum der Wohnung, z.B. Wasserflecken, ist jedoch nicht über die Gebäudeversicherung abgesichert, wenn eine Haftung der Gemeinschaft nicht vorliegt. Hier bleibt immer ein Restrisiko beim Eigentümer. Folgeschäden in der Wohnung, z.B. verursacht durch Dach- oder Balkonundichtigkeit, betreffen immer den Inhaber der Wohnung. Weder kommt die Gebäudeversicherung dafür auf, noch ist der Gemeinschaft der Folgeschaden anzulasten. Es fehlt am Verschulden der Gemeinschaft, diesen verursacht zu haben. Ist allerdings, z.B. durch eine beschlussweise Sanierungsablehnung, ein Schaden entstanden, so handelt es sich hier um einen Haftpflichtfall.

### **Die Praxis ist nicht kundenfreundlich!**

Der Verwalter darf aber keine Regulierung im Sondereigentum zu Lasten der Gemeinschaft vornehmen – hier als einzige Ausnahme gilt die vorherige Deckungszusage der Versicherung. Der Kunde reagiert oft mit Unverständnis auf diese Tatsache. Seine Erwartungshaltung ist eine andere an den Hausverwalter. Wir verstehen uns als Dienstleister und Serviceunternehmen. Weshalb auch uns dieser Umstand nicht zufriedenstellt. Ändern können wir diesen nicht. Wir sind gerne bei der Suche nach günstigen und zuverlässigen Handwerkern behilflich, um rasch eine Lösung zu bieten.

---

Crimmitschau, Mai 2020