

Titel:

Anspruch auf Erstattung einer Wertminderung an einem Wohngebäude wegen eines Wasserschadens

Normenketten:

VVG § 215 Abs. 1

VGB 2014 § 13 Nr. 1 a Ziff. bb

Leitsatz:

Wählt der Versicherungsnehmer einer unter Geltung der VGB 2014 genommenen Wohngebäudeversicherung nach einem Wasserschaden eine von mehreren Reparaturmöglichkeiten, durch die der entstandene Schaden ohne Verbleib einer Wertminderung beseitigt wird, kann er neben den Reparaturkosten keine zusätzliche Wertminderung als Differenz der Kosten zwischen einer nicht gewählten kostspieligeren Schadensbeseitigung und der durchgeführten Reparatur geltend machen. (Rn. 36) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohngebäudeversicherung, Wohnungseigentümer, Wertminderung, Aktivlegitimation, Wasserschaden, Reparaturkosten

Fundstelle:

BeckRS 2020, 14768

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist für die Beklagte gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 113.254,57 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Die Kläger begehren von der Beklagten aus einer bei dieser bestehenden Wohngebäudeversicherung die Erstattung einer behaupteten Wertminderung an einem Wohngebäude aufgrund eines Wasserschadens.

2

Die Kläger sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft, deren gesamte Mitglieder Eigentümer nach dem WEG des Anwesens O. straße 1/1a, ... sind.

3

Zwischen der WEG O. straße 1/1a und der Beklagten besteht eine Wohngebäudeversicherung. Hinsichtlich des Inhalts dieser Versicherung wird Bezug genommen auf den Versicherungsschein vom 14.09.2015 nebst den Versicherungsbedingungen VGB 2014 (Anlagen K1 und K2).

4

Am 08.02.2016 kam es im Bereich der Abrechnungseinheit O. straße 1 zu einem Wasserschaden. Aus einer Hebeanlage trat mit Fäkalien verunreinigtes Wasser aus und breitete sich in den Kellerräumen, die sich im jeweiligem Sondereigentum der Kläger befinden, aus.

5

Nach Meldung des Schadens durch die Hausverwaltung bei der Beklagten beauftragte die Beklagte zur Feststellung des Schadens und zur Ermittlung der notwendigen Maßnahmen zu Schadensbeseitigung den Sachverständigen H. Insoweit wird Bezug genommen auf die Anlagen BLD2 und BLD3. Die Klagepartei bezieht sich zudem auf eine gutachterliche Stellungnahme des Gutachterlabors Dr. L.... vom 07.03.2016; insoweit wird Bezug genommen auf die Anlage K3. Demnach bestanden drei alternative Möglichkeiten zu Schadensbeseitigung, nämlich:

- 1.) Durchführung einer Dämmschichtdesinfektion,
- 2.) Trocknung und Versiegelung des Bodens oder
- 3.) Teilausbau des Bodens.

6

Alle drei Maßnahmen waren geeignet, den Schaden so zu beseitigen, dass die Hobbyräume im Kellergeschoss nach Eintritt des Wasserschadens wieder bewohnt werden können.

7

Die Kläger beschlossen, den Schaden entsprechend der zweiten Möglichkeit (Trocknung und Versiegelung des Bodens) beseitigen zu lassen. Bei dieser Methode erfolgt zunächst eine technische Trocknung und es werden sodann die Wand-/Bodenfugen verschlossen. Zwischen den Parteien ist unstreitig, dass diese Vorgehensweise einer ordnungsgemäßen Schadensbeseitigung entspricht, die zur Wiederherstellung der Wohnbarkeit der Räume führt. Entsprechend wurde vorliegend verfahren und der Boden nach technischer Trocknung versiegelt.

8

Die Beklagte regulierte sodann gemäß Schadenaufstellung vom 09.09.2016 (Anlage K4) einen Betrag in Höhe von insgesamt 23.295,30 €. Davon entfielen 2.403,09 € auf die Gutachterkosten des Sachverständigen H., 1.500,00 € auf Mietausfallkosten und der restliche Betrag auf die Kosten für die Schadensbeseitigung gemäß der zweiten o.g. Möglichkeit.

9

Die Kläger tragen vor, sie seien aufgrund Beschlusses der WEG O. straße 1/1a vom 30.11.2018 (Anlage K8) ermächtigt, Ansprüche gegenüber der Beklagten aus dem streitgegenständlichen Wasserschaden vom 08.02.2016 sowohl wegen Schäden am Gemeinschaftseigentum als auch am Sondereigentum im eigenen Namen geltend zu machen. Der Kläger zu 1.) und die Klägerin zu 2.) seien Eigentümer einer Betroffenen Sondereigentumseinheit zu je $\frac{1}{2}$, der Kläger zu 3.) und die Klägerin zu 4.) seien ebenfalls Eigentümer zu je $\frac{1}{2}$ einer betroffenen Sondereigentumseinheit und der Kläger zu 5.) sei Eigentümer einer weiteren betroffenen Sondereigentumseinheit. Durch den Wasserschaden sei lediglich das Gebäude O. straße 1 betroffen. Die Kläger seien allesamt Mitglieder dieser Abrechnungseinheit. Sie nehmen insoweit Bezug auf die als Anlage K7 vorgelegte, notariell beurkundete Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung vom 25.04.2014.

10

Durch die Trocknung und Versiegelung des Bodens sei zwar der Schaden behoben und die Wohnbarkeit der betroffenen Räume wiederhergestellt worden. Es verbleibe jedoch ein merkantiler Minderwert. Dieser beruhe darauf, dass die Sache, welche einen Mangel von einigem Gewicht aufweise, im Verkehr trotz ordnungsgemäßer Reparatur geringer bewertet werde als eine mangelfreie. Die Errichtung der von dem Schadensfall betroffenen Gebäude sei erst im Jahr 2015 und somit unmittelbar vor Eintritt des streitgegenständlichen Wasserschadens erfolgt.

11

Ein neuwertige Zustand der betroffenen Kellerböden und der Isolierschichten unter dem Estrich wäre nach Vortrag der Klagepartei unter Berufung auf das vorgerichtlich erholte Gutachten (Anlage K3) nur mit der dritten Möglichkeit zur Schadensbeseitigung erreichbar gewesen, d. h. durch Bodenausbau im Bereich der betroffenen Wohnungen, dies Infektion und Neueinbau der Dämmschicht, des Estrichs und der jeweiligen Fußbodenbeläge. Die Kosten für den kompletten Ausbau des Fußbodens samt Unterbau und Isolierung, Desinfektion und Neueinbau der Fußböden beziffern die Kläger pro Sondereigentumseinheit mit einem Betrag in Höhe von 41.759,48 €. Die Kläger nehmen insofern Bezug auf ein Angebot der Firma Schiefelbein vom 20.06.2017 (Anlage K5). Alle Sondereigentumseinheiten seien identisch und gleich groß. Für die

vollständige Sanierung im Rahmen einer Neuerrichtung beliefen sich somit die Kosten für die drei betroffenen Sondereigentumseinheiten auf insgesamt 125.278,44 €.

12

Nach Auffassung der Kläger seien sie als Mitglieder der WEG als Versicherte so zu stellen, als wäre das Schadensereignis nicht eingetreten. Es berechne sich insoweit der bei den Klägern eingetretene Gesamtschaden aus dem Differenzbetrag hinsichtlich der Kosten für die Sanierungsarbeiten im Rahmen einer Neuerstellung in Höhe von 125.278,44 € und die Kosten für die technisch-desinfizierende Trocknung in Höhe von 12.023,87 €, somit ein Betrag in Höhe von 113.254,57 €, wobei dieser „Schadensersatzbetrag“ gedeckelt sei durch den Betrag, der durch die Wertminderung eingetreten sei. Da die Wohnungseigentumsanlage erst im Jahr 2015 errichtet worden sei, berechne sich die Wertminderung aus der Differenz der möglichen kompletten Neuherstellung der Fußböden abzüglich der Kosten für die tatsächlich durchgeführte Sanierungsmaßnahme, so dass sich die Wertminderung auf einen Betrag von mindestens 113.254,57 € belaufe.

13

Die Beklagte habe bislang lediglich die Kosten für eine ordnungsgemäße Reparatur reguliert. Infolge der Durchführung der ordnungsgemäßen Reparatur in Form der Versiegelung des Keller-Estrichbodens sei jedoch die genannte Wertminderung eingetreten. Die vollständige Entfernung und Wiederherstellung des neuwertigen Estrichs hätte nach Vortrag der Kläger Kosten in Höhe der geltend gemachten Wertminderung (also 113.254,57 €) ausgelöst. Die Kosten für eine neuwertige Herstellung gemäß der dritten Möglichkeit zur Schadensbeseitigung entsprechen vorliegend der tatsächlichen Wertminderung. Ein Abzug „neu für alt“ sei nicht vorzunehmen, da das Gebäude zum Zeitpunkt des Schadenseintrittes nach Neuerrichtung gerade erstmalig bezogen worden sei. Die Kläger beehrten also den Ersatz der Wertminderung, der durch den Wasserschaden trotz fachgerechter Reparatur eingetreten sei, wobei die Deckelung durch den Versicherungswert berücksichtigt werde. Geltend gemacht würden lediglich Kosten für eine Sanierung, die einem Neuwert entsprächen.

14

Nachdem die Beklagte auf das Aufforderungsschreiben der Klagepartei vom 25.07.2017 (Anlage K6) hin diesen „Minderungsbetrag“ nicht bezahlt habe, befinde sie sich spätestens seit dem 16.08.2017 in Verzug.

15

Die Kläger beantragen,

Die Beklagte wird verurteilt, an die Kläger zur gesamten Hand 113.254,57 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit dem 16.08.2017 zu bezahlen.

16

Die Beklagte beantragt,

Klageabweisung.

17

Die Beklagte trägt vor, dass sich der Versicherungsnehmer vorliegend ausdrücklich und ganz bewusst für die zweite Möglichkeit der Schadensbeseitigung entschieden habe. Die Kosten hierfür beliefen sich, einschließlich Mietausfall auf einem Betrag von 9.771,43 €. Die Beklagte nimmt insofern Bezug auf die als Anlage Biel die zwei vorgelegte Schadenberechnung des Sachverständigen H. Die Beklagte habe diesen Betrag unstreitig an den Versicherungsnehmer bezahlt sowie zusätzlich auch noch die Trocknungskosten, und zwar aufgrund einer Abtretung unmittelbar an die Firma MBS.

18

Nach der Trocknung und der durchgeführten Reparatur sei der Schaden somit komplett behoben gewesen. Wie die Klagepartei zu der Auffassung gelange, es bestünde eine „merkantile Wertminderung“, noch dazu in sechstelliger Höhe, werde mit dem klägerischen Vorbringen nicht erklärt und sei auch nicht erklärbar.

19

Die Beklagte rügt zudem die Aktivlegitimation der Kläger. Die Vertretungsmacht der Kläger sei durch das Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 30.11.2018 nicht nachgewiesen, zumal zahlreiche Eigentümer nicht persönlich erschienen gewesen seien und es keine Angaben und Unterlagen gebe, ob diese wirksam vertreten worden seien.

20

Die Beklagte bestreitet zwar nicht, dass grundsätzlich ein Versicherungsfall vorliege. Sie bestreitet jedoch eine Kausalität, insbesondere dass die mit der Klageschrift geltend gemachten Positionen kausal ursächlich auf einem Versicherungsfall beruhen.

21

Die Beklagte wendet zudem ein, dass die Kläger gegen ihre Schadenminderungsobliegenheit verstoßen hätten, da der Wasserschaden nach ihren eigenen Angaben bereits am 08.02.2019 festgestellt worden sei, der Auftrag an die Trocknungsfirma jedoch erst am 19.04.2019 erfolgt sei und somit nicht mehr „unverzüglich“.

22

Ein Anspruch der Kläger auf die begehrte „merkantiler Wertminderung“ bestehe nicht. Die Beklagte habe die notwendigen Reparaturkosten unstreitig zu 100% übernommen. Die Klage sei im Übrigen bereits unschlüssig, soweit die Klagepartei hier den Ersatz eines „negativen Interesses“ geltend mache. In Betracht käme allenfalls eine technische Wertminderung, und zwar in dem Fall, dass eine Reparatur nicht ordnungsgemäß und vollständig erfolgen könne. Letzteres sei hier aber gerade nicht der Fall. Im Übrigen sei die Berechnung der Klagepartei zur geltend gemachten Wertminderung grob fehlsam. Die Beklagte weist in diesem Zusammenhang zudem auf die Wiederherstellungsklausel in § 13 VGB hin.

23

Der Rechtsstreit wurde durch Beschluss der Kammer vom 27.08.2019 (Bl. 36/38 d.A.) gemäß § 348a Abs. 1 ZPO auf den Einzelrichter übertragen.

24

Es wurde eine mündliche Verhandlung durchgeführt, hinsichtlich deren Inhalts Bezug genommen wird auf das Sitzungsprotokoll vom 15.01.2020 (Bl. 47/49 d.A.). Beweis wurde nicht erhoben.

25

Zur Ergänzung des Sachverhalts wird Bezug genommen auf sämtliche gewechselten Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen sowie sonstige Aktenteile.

Entscheidungsgründe

I.

26

Die zulässige Klage ist unbegründet.

27

1. Die Klage zulässig.

28

Das Landgericht München II ist sachlich gemäß §§ 23 Nr. 1, 71 Abs. 1 GVG und örtlich gemäß § 215 Abs. 1 VVG zuständig, da der Streitwert über 5.000,00 € beträgt und die WEG als Versicherungsnehmerin des streitgegenständlichen Versicherungsverhältnisses, aus dem die Kläger Ansprüche gegen die Beklagte geltend machen, ihren Sitz in ... hat.

29

2. Die Klage ist jedoch unbegründet.

30

Zwar hat das Gericht entgegen der Auffassung der beklagten Partei keine grundlegenden Zweifel an der Aktivlegitimation der Kläger. Aus dem von den Klägern als Anlage K8 vorgelegtem Protokoll der Eigentümergeinschaft vom 30.11.2018 ergibt sich sowohl die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung (Ziffer 4. der protokollarischen Feststellungen der Verwalterin und Versammlungsleiterin) als auch der Beschlussantrag, wonach die hiesigen fünf Kläger von der WEG ermächtigt werden sollen, Ansprüche gegenüber der hiesigen Beklagten aus dem Wasserschaden vom 08.02.2016 im Bereich der Abrechnungseinheit O. straße 1, sowohl wegen Schäden am Gemeinschaftseigentum als auch im Sondereigentum im eigenen Namen geltend zu machen (Seite 2 des

Protokolls, Ziffer 2). Aus dem Protokoll, Seite 3 oben, ergibt sich ferner, dass dieser Beschlussantrag mehrheitlich angenommen wurde.

31

Ein Anspruch der Kläger gegen die Beklagte auf Zahlung der mit der vorliegenden Klage geltend gemachten Wertminderung besteht jedoch nicht. Der von der Klagepartei hierzu vorgebrachte Vortrag war bereits unschlüssig.

32

Soweit die Kläger zunächst mit der Klagschrift eine „merkantile Wertminderung“ geltend gemacht und hierzu vorgetragen haben, sie (bzw. die WEG) sei(en) als Versicherte so zu stellen, als wäre das Schadensereignis nicht eingetreten, zielte das Klagebegehren auf den Ersatz eines „negativen Interesses“ ab. Ein solches kann grundsätzlich im Rahmen eines Schadensersatzanspruches ersatzfähig sein. Vorliegend haben die Kläger gegen die Beklagte jedoch ausdrücklich Leistungen aus dem zwischen der WEG und der Beklagten bestehenden Versicherungsvertragsverhältnis verlangt und nicht etwa eine Haftung der Beklagten auf Schadensersatz behauptet.

33

Jedenfalls dem nachgelassenen Schriftsatz der Klagepartei vom 17.02.2020 (Bl. 53/55 d.A.) war sodann jedoch zu entnehmen, dass die Kläger mit der vorliegenden Klage von der Beklagten eine - von ihnen behauptete - durch die Reparatur nicht auszugleichende Wertminderung i.S.d. § 13 Nr. 1 lit. a) bb) VGB ersetzt verlangen. Gemäß dieser Regelung ersetzt der Versicherer bei beschädigten Gebäuden oder sonstigen beschädigten Sachen die notwendigen Reparaturkosten unmittelbar vor Eintritt des Versicherungsfalles zuzüglich einer durch die Reparatur nicht auszugleichenden Wertminderung, höchstens jedoch der Versicherungswert unmittelbar vor Eintritt des Versicherungsfalles.

34

Die notwendigen Reparaturkosten hat die Beklagte vorliegend unstreitig bereits vorgerichtlich ersetzt. Die von den Klägern gewählte zweite Schadensbeseitigungsmaßnahme (Trocknung und Versiegelung des Bodens) wurde unstreitig fachgerecht durchgeführt und hat die Bewohnbarkeit der betroffenen Räume wiederhergestellt.

35

Jedoch hat die Klagepartei keinen schlüssigen Vortrag zu Eintritt und Berechnung einer durch die Reparatur nicht auszugleichenden Wertminderung vorgebracht. Das Gericht hatte die Klagepartei im Termin vom 15.01.2020 darauf hingewiesen, dass die von der Klagepartei vorgenommene Berechnung der Klageforderung nicht korrekt sein dürfte (vgl. Sitzungsprotokoll, Seite 2 = Bl. 48 d.A.). Der Klägervertreter erklärte hierzu, dass der Vortrag der Klagepartei derart laute, dass die Kosten für eine neuwertige Herstellung der tatsächlichen Wertminderung im vorliegenden Fall entsprächen. Eine neuwertige Herstellung wäre nach dem schriftsätzlichlichen Vorbringen der Klagepartei nur bei Durchführung der dritten Möglichkeit zur Schadensbeseitigung gemäß der vorgerichtlich erhaltenen gutachterlichen Stellungnahme (Anlage K3) zu erreichen gewesen. Nach dem Vortrag der Klagepartei berechne sich insoweit der bei den Klägern eingetretene Gesamtschaden aus dem Differenzbetrag hinsichtlich der Kosten für die Sanierungsarbeiten im Rahmen einer Neuerstellung in Höhe von 125.278,44 € und die Kosten für die technisch-desinfizierende Trocknung in Höhe von 12.023,87 €, somit ein Betrag in Höhe von 113.254,57 €, wobei dieser „Schadensersatzbetrag“ gedeckelt sei durch den Betrag, der durch die Wertminderung eingetreten sei. Da die Wohnungseigentumsanlage erst im Jahr 2015 errichtet worden sei, berechne sich die Wertminderung aus der Differenz der möglichen kompletten Neuherstellung der Fußböden abzüglich der Kosten für die tatsächlich durchgeführte Sanierungsmaßnahme, so dass sich die Wertminderung auf den genannten Betrag in Höhe von mindestens 113.254,57 € belaufe. Ein Abzug „neu für alt“ sei nicht vorzunehmen.

36

Einen solchen Anspruch auf Ersatz der „Differenzkosten“ bei einer Gegenüberstellung der Reparaturkosten, die für die Schadensbeseitigung gemäß der zweiten Möglichkeit angefallen sind, mit jenen Reparaturkosten, die für die Schadensbeseitigung gemäß der dritten Möglichkeit anfallen würden, gibt die Regelung in § 13 Nr. 1 lit. a) bb) VGB jedoch nicht her. Die Regelung unterscheidet vielmehr unmissverständlich zwischen den „notwendigen Reparaturkosten“ und einer darüber hinausgehenden „durch die Reparatur nicht auszugleichenden Wertminderung“. Nach dem eigenen Vortrag der Klagepartei wäre aber bei einer

Schadensbeseitigung gemäß der dritten Möglichkeit überhaupt keine Wertminderung eingetreten. Anders ausgedrückt wäre nach Vortrag der Klagepartei in diesem Fall gar nicht eine „auszugleichenden Wertminderung“ i.S.d. § 13 Nr. 1 lit. a) bb) VGB eingetreten, sondern hätte die Klagepartei die dritte Möglichkeit der Schadensbeseitigung von vornherein gewählt, wären die dabei angefallenen Kosten vielmehr als „notwendige Reparaturkosten“ von der Beklagten zu erstatten gewesen (ausgehend von dem eigenen Vortrag der Klagepartei, der die Notwendigkeit auch dieser Reparaturkosten unterstellt). Vorliegend hat die Klagepartei jedoch unstreitig ausdrücklich die Reparatur nach der zweiten Möglichkeit gewählt, obwohl ihr die beiden anderen Möglichkeiten, namentlich also auch die dritte Möglichkeit der Schadensbeseitigung nach ihrem eigenen Vortrag auf Grundlage der vorgerichtlich erhaltenen gutachterlichen Stellungnahme (Anlage K3) bekannt waren. Dass der Versicherungsnehmer selbst entscheidet, inwiefern er Kosten zum einen Teil als „notwendige Reparaturkosten“ und zum anderen Teil als „Wertminderung“ geltend machen möchte, sieht der Regelungsgehalt des § 13 Nr. 1 lit. a) bb) VGB jedoch nicht vor. Der Vortrag der Klagepartei, dass die Reparaturkosten entsprechend der dritten Möglichkeit zur Schadensbeseitigung vorliegend der tatsächlichen Wertminderung entsprächen, ist im Übrigen aus sich heraus nicht nachvollziehbar und daher unschlüssig, da schon begrifflich Reparaturkosten etwas anderes sind als eine Wertminderung. Die Klagepartei trägt aber gerade selbst vor, dass eine Möglichkeit der Schadensbeseitigung, die zur Wiederherstellung eines neuwertigen Zustands führen würde, existierte, nämlich die dritte Möglichkeit gemäß der vorgerichtlich erhaltenen gutachterlichen Stellungnahme. Der Anspruch auf eine Wertminderung gemäß § 13 Nr. 1 lit. a) bb) VGB setzt jedoch nach dem Wortlaut der Regelung gerade voraus, dass auch nach Durchführung der notwendigen Reparaturarbeiten eine Wertminderung verbleibt, die durch die Reparatur gerade nicht ausgeglichen werden kann.

37

Da somit ein Anspruch der Kläger gegen die Beklagte auf Erstattung der begehrten Wertminderung bereits dem Grunde nach zu verneinen war, waren Feststellungen zur Höhe des geltend gemachten Anspruchs nicht zutreffen.

38

Mangels Anspruchs der Kläger auf die begehrte Hauptforderung war die Klage auch in Bezug auf die geltend gemachte Nebenforderung (Zinsbegehren) abzuweisen.

II.

39

1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

40

2. Der Ausspruch über die vorläufige Vollstreckbarkeit stützt sich auf § 709 Satz 1 und 2 ZPO.

III.

41

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 3 ZPO.