LG München I, Endurteil v. 26.03.2026 – 23 O 18729/19

**Titel:**

## Einheitlicher Versicherungsfall bei weiterem Schaden im Zuge von Sanierungsarbeiten

**Normenkette:**

VVG § 1, § 85

**Leitsätze:**

**1. Kommt es im Rahmen einer Allgefahrenversicherung nach einem versicherten Wasserschaden im Zuge von Sanierungsarbeiten durch einen Brand zu einem weiteren Schaden, sind auch die durch den Brandschaden verursachten Schäden als Folge des Wasserschadens anzusehen, sodass beide Schäden als ein einheitlicher Versicherungsfall zu behandeln sind. (Rn. 19 – 21) (redaktioneller Leitsatz)**

**2. Beruft sich der Versicherer auf eine in seinen AVB enthaltene Subsidiaritätsklausel, trägt er für seine Behauptung, für den Schaden sei ein anderer Versicherer eintrittspflichtig, die Darlegungs- und Beweislast. (Rn. 34) (redaktioneller Leitsatz)**

**Ein im Zuge der Sanierung eines Leitungswasserschadens entstehender Brandschaden stellt keinen eigenständigen Versicherungsfall dar, sondern ist dem ursprünglichen Wasserschaden zuzurechnen, sofern keine ungewöhnliche Unterbrechung des Kausalverlaufs vorliegt. Ersatzfähig sind dabei nur solche Kosten, die nach den Versicherungsbedingungen als notwendige Wiederherstellungs- oder Baunebenkosten einzuordnen sind, während Aufwendungen für Schadensermittlung und -abwicklung grundsätzlich nicht zu erstatten sind. (redaktioneller Leitsatz)**

**Schlagworte:**

Leistungen, Reparaturkosten, Kaufvertrag, Versicherungsfall, Versicherungsbedingungen, Versicherungsvertrag, Schadensereignis, Berufung, Sondereigentum, Versicherungsnehmer, Gemeinschaftseigentum, Wohnung, Versicherungssumme, Wasserschaden, besondere Sachkunde, untergeordnete Bedeutung, Glaubhaftigkeit der Aussage, Allgefahrenversicherung, Hausratsschaden, Gebäudeeinbauten, Baunebenkosten, Schadensermittlung, Selbstbehalt, Brand, Subsidiarität, Rohrbruch, Mehrfachversicherung

**Fundstellen:**

ZfIR 2026, 244

LSK 2026, 5139

## Tenor

1. Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger 385.929,57 € nebst Zinsen hieraus in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit 15.05.2021 zu zahlen.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

2. Von den Kosten des Rechtsstreits haben der Kläger 29 % und die Beklagte 71 % zu tragen. Die Kosten der Nebenintervention haben der Kläger zu 29 % und im Übrigen die Nebenintervenienten jeweils selbst zu tragen.

3. Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags vorläufig vollstreckbar.

Beschluss

Der Streitwert wird auf 542.500,97 € festgesetzt.

## Tatbestand

1

Der Kläger macht Ansprüche aus einer Hausratversicherung geltend.

2

Zwischen den Parteien besteht eine Versicherung für Gebäudeeinbauten mit einer Versicherungssumme von 300.000 € und einem Selbstbehalt von 1000 € je Schadenfall (Anlage K1 Abschnitt A, K2) und für Hausrat, Kunst- und Wertgegenstände mit einer Versicherungssumme von 250.000 € für die 1. Wohnung (… und 200.000 für die darüber liegende 2. Wohnung … owie einem Selbstbehalt von 1000 € je Schadenfall (Anlage K1 Abschnitt B).

3
Der Kläger ist Eigentümer der Wohnung im Erdgeschoss des Gebäudes … (vgl. Kaufvertrag in Anlage K 47 und Teilungserklärung in Anlage K 143).

4
In der Wohnung des Klägers ereignete sich am 25.7.2014 ein Wasserschaden aufgrund eines Rohrbruchs, durch den die Bausubstanz der Wohnung und das Inventar des Klägers in Mitleidenschaft gezogen wurden. Am 21.3.2015 kam es in derselben Wohnung des Klägers bei der Wiederinbetriebnahme der Heizung nach dem Wasserschaden zu einem Brandschaden, bei dem die Bausubstanz der Wohnung und das Inventar erneut beschädigt wurden. Die Schäden wurden von der Beklagten als Hausratversicherung im Jahr 2016 reguliert. Am 25.05.2016 trat im Technikraum an einem PE-Rohr, das der Versorgung der über der klägerischen Wohnung liegenden Wohneinheit diente, ein Wasserschaden auf. Dieser Wasserschaden ist jedoch nicht streitgegenständlich.

5
Aus dem Wasserschaden 2014 werden über die erfolgte Regulierung hinausgehende Kosten für Transportleistungen des Mobiliars in Höhe von 1541,65 € (Anlage K 35 bis K 38), Entsorgungskosten in Höhe von 476 € und 285,60 € (Anlage K 41 und K 42) sowie weitere Transportkosten für Sperrmüll in Höhe von 748,15 € (Anlage K 43) geltend gemacht.

6
Darüber hinaus werden Wiederherstellungskosten für Bodenaufbau, Elektro- und Sanitärinstallationen, für Innendesign, für Architektenleistungen (Schadensermittlung und Abwicklung), für Gutachtenerstellung und Planungsleistungen, für die Bezirkskasse Berlin wegen Straßennutzung, für Entsorgung, für Aufräumarbeiten, für Halteverbotsabsicherung sowie für Bauschlösser geltend gemacht.

7
Die Beklagte beruft sich auf Verjährung.

8
Der Kläger behauptet, die geltend gemachten Schäden seien auf den Wasserschaden aus dem Jahr 2014 und den im Zuge der Sanierungsarbeiten aufgetretenen Brandschaden aus dem Jahr 2015 zurückzuführen. Hinsichtlich der Verteilung der Schäden beruft sich der Kläger auf Anlage K 159.

9
Der Kläger hatte zunächst eine Feststellungsklage erhoben und dann mit Schriftsatz vom 31.03.2021 einen Zahlungsantrag gestellt.

10
Der Kläger beantragt:

Die Beklagte wird verurteilt, an den Kläger einen Betrag in Höhe von 542.500,97 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

11
Die Beklagte beantragt Klageabweisung. Beide Streithelfervertreter schließen sich dem Klageabweisungsantrag an.

12
Die Beklagte behauptet, es bestehe eine Doppelversicherung hinsichtlich der Gebäudeeinbauten, sodass sie aufgrund der Subsidiaritätsklausel insoweit nicht einstandspflichtig sei. Es seien die Versicherungsbedingungen VGB 88 in der Fassung Januar 1995 Vertragsbestandteil der Gebäudeversicherung geworden.

13

Die Beklagte ist der Auffassung, sie habe den eingetretenen Schaden bereits umfassend reguliert.

14
Darüber hinaus lägen Vorschäden vor, die für die Anspruchshöhe zu berücksichtigen seien.

15
Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einvernahme von Zeugen und Einholung eines gerichtlichen Sachverständigengutachtens. Zum Ergebnis der Beweisaufnahme wird auf die Gutachten und die Sitzungsprotokolle Bezug genommen. Zur Ergänzung des Tatbestands im Übrigen wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie auf die Sitzungsprotokolle Bezug genommen.

## Entscheidungsgründe

16
A) Die zulässige Klage ist teilweise begründet.

I.

17
Dem Kläger steht gegen die Beklagte ein Anspruch aus dem Versicherungsvertrag zu.

18
1. Der Versicherungsfall ist eingetreten.

19
Gemäß den Versicherungsbedingungen (Anlage K3) handelt es sich um eine Allgefahren-Versicherung. Ausgeschlossen sind dabei jedoch Feuchtigkeitsschäden, soweit es sich nicht insbesondere um Schäden aufgrund eines Rohrbruchs oder Leitungswasserschäden handelt. Unstreitig kam es am 25.07.2014 in der Wohnung des Klägers im Erdgeschoss des Gebäudes … zu einem Wasserschaden aufgrund eines Rohrbruchs. Eine Druckleitung ist geplatzt, sodass Leitungswasser bestimmungswidrig ausgetreten ist.

20
Am 21.03.2015 kam es in derselben Wohnung zu einem Brand. Hierdurch sind Einrichtungsgegenstände durch Ruß und Rauchentwicklung kontaminiert worden.

21
Zu dem Brand kam es im Zuge der Sanierungsarbeiten nach dem Wasserschaden. Demnach lag keine so starke Abweichung vom gewöhnlichen Kausalverlauf, dass diese zu dem Wasseraustritt hinzukommenden Ursachen unter Verdrängung der Erstursache völlig in den Vordergrund traten (OLG Köln, r + s 2011, 210, beckonline). Somit sind auch die durch den Brandschaden verursachten Schäden als Folgen des Wasserschadens aus dem Jahr 2014 anzusehen, sodass auch die Klageseite von nur einem Versicherungsfall ausgeht (vergleiche Blatt 251 der Akte).

22
2. Als Folge sind die durch den Versicherungsfall entstandenen Schäden am Hausrat des Klägers und an den Gebäudeeinbauten, für die er die Gefahr trägt, zu ersetzen.

a) Hausrat

23
Unter Hausrat sind alle Gegenstände zu verstehen, die dem Haushalt des Klägers dienen.

24
Nach dem klägerischen Vortrag sind hinsichtlich des Hausratsschadens noch folgende Positionen offen:

25
aa) Geltend gemacht werden Kosten für Transportleistungen des Mobiliars in Höhe von 1541,65 € (Anlage K 35 bis K 38), Entsorgungskosten in Höhe von 476 € und 285,60 € (Anlage K 41 und K 42) sowie weitere Transportkosten für Sperrmüll in Höhe von 748,15 € (Anlage K 43).

26
Die Leistungen der Versicherung umfassen gemäß Abschnitt B Nummer 4.2 Kosten für das Aufräumen versicherter Sachen sowie für das Wegräumen und den Abtransport von zerstörten und beschädigten

versicherten Sachen sowie außerdem gemäß Nummer 4.4 Kosten für Transport und Lagerung von versicherten Sachen.

27
Der gerichtlich beauftragte Sachverständige kam in seinem Gutachten vom 15.12.2022 – in Übereinstimmung mit den Privatsachverständigen … und … – zu dem Ergebnis, dass nicht mehr sanierungsfähiges Inventar zu entsorgen war. Die angegebenen Kosten hielt der Sachverständige für angemessen und erforderlich. Angesichts der vorgelegten Rechnungen ist das Gericht davon überzeugt, dass die entsprechenden Leistungen zum Zweck des Transports bzw. der Entsorgung des Inventars angefallen sind und erforderlich waren.

28
Die geltend gemachten Kosten in Höhe von insgesamt 3051,40 € sind somit zu ersetzen.

29
Der Selbstbehalt wurde bereits bei der Zahlung im Jahr 2016 abgezogen.

30
bb) Mit der Klage geltend gemacht werden auch Kosten der Firma … wobei ein Anteil in Höhe von 21.928,73 € auf den Hausrat entfällt (Blatt 482 d.A., Anlagen K 157 und K 158). Die Kosten werden als Schadensermittlungskosten, Schadensabwicklungskosten und Baunebenkosten geltend gemacht.

31
Schließlich werden Kosten für ein Gutachten über kontaminierte Möbel in Höhe von 3.313,85 € (Anlage K 40) geltend gemacht.

32
Gemäß den Versicherungsbedingungen werden Kosten für die Schadensermittlung, die Abwicklung des Versicherungsfalls sowie etwaige Planungskosten nicht erstattet. Die anteiligen Kosten der Firma K… in Höhe von 21.128,73 € sowie die Gutachtenkosten in Höhe von 3.313,85 € sind somit nicht zu erstatten. Nichts anderes ergibt sich aus § 85 VVG. Gemäß § 85 Abs. 2 VVG sind Kosten für Sachverständige und Beistände, die zur Schadensermittlung herangezogen werden, nur ausnahmsweise erstattungsfähig. Eine dort genannte Ausnahme ist vorliegend nicht gegeben.

b) Gebäudeeinbauten, für die der Kläger die Gefahr trägt

33
Die Beklagte hat gemäß den Versicherungsbedingungen Abschnitt A Ziffer V. den ortsüblichen Neubauwert bzw. die notwendigen Reparaturkosten zuzüglich Baunebenkosten für die Erneuerung von Gebäudeeinbauten, für die der Kläger die Gefahr trägt, zu ersetzen.

34
Die Geltendmachung des Schadens gegenüber der Beklagten ist nicht aufgrund der Subsidiaritätsklausel in den Versicherungsbedingungen ausgeschlossen. Die Beklagte behauptet, in den Vertrag zwischen der WEG und der Streithelferin zu 1 seien die VGB 88 in der Fassung vom Januar 1995 einbezogen worden. Die Klageseite bestreitet dies unter Berufung auf Anlage K 123. Da die Berufung auf die Subsidiaritätsklausel eine Einwendung der Beklagten ist, trägt die Beklagte insoweit die Darlegungs- und Beweislast. Unabhängig von der Frage, ob man von einer sekundären Darlegungslast der Klageseite ausgehen muss, hat die Klageseite jedenfalls zu den einbezogenen Versicherungsbedingungen mit der Streithelferin zu 1 substantiiert vorgetragen. Der Vortrag der Streithelferin zu 1 im Schriftsatz vom 20.02.2024 ist insoweit dagegen nicht zu berücksichtigen, da er dem Vortrag der Beklagten widerspricht, § 67 ZPO. Die Beklagte hat jedoch zu dieser Frage keinen Beweis angeboten, sodass davon auszugehen ist, dass hinsichtlich der Gebäudeeinbauten keine Doppelversicherung bestand.

35
aa) Die Formulierung in den Versicherungsbedingungen, wonach Gebäudeeinbauten versichert sind, für die der Kläger die Gefahr trägt, ist nach dem Verständnis eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers auszulegen. Die Gefahrtragung bezieht sich danach darauf, wer die Gefahr des zufälligen Untergangs trägt. Dies ist grundsätzlich der Eigentümer. Somit kommt es entscheidend darauf an, ob bzw. inwieweit die Gebäudeeinbauten im Sondereigentum des Klägers oder im Gemeinschaftseigentum der WEG stehen. Dies richtet sich nach der Teilungserklärung (K 143).

36
Zum Sondereigentum gehört demnach der Fußbodenbelag (Anlage K 143, Seite 5). Da die Teilung vor dem Aufbau des Fußbodens erfolgte, ist unter Fußbodenbelag alles zu verstehen, was auf den Fußboden im Zustand zum Zeitpunkt der Teilung aufgebaut wurde, mithin also der gesamte Einbau im Auftrag des Klägers. Bei der Heizung und den Sanitärinstallationen zählen zum Sondereigentum sämtliche Leitungen ab der Abzweigung von den jeweiligen Steig- bzw. Fallleitungen. Bei den Elektroleitungen zählen zum Sondereigentum sämtliche Leitungen ab der Abzweigung vom Zähler (Anlage K 143, Seite 5). Ebenfalls zum Sondereigentum zählen nicht tragende und im Auftrag des Klägers eingebaute Innenwände (Anlage K 143, Seite 5). Auch Putz, Anstrich und Tapeten an Wänden innerhalb einer Wohnung gehören zum Sondereigentum (Anlage K 143, Seite 5, BeckOGK/Meier, 1.8.2025, WEG § 5 Rn. 91, beckonline).

37
Der gerichtlich beauftragte Sachverständige kam in seinem Gutachten vom 16.05.2024 anhand der ihm vorgelegten Rechnungen zu dem Ergebnis, dass nicht tragende Innenwände errichtet, verputzt und gestrichen wurden. Er konnte jedoch nicht feststellen, welchen Umfang die Baumaßnahmen hatten. Darüber hinaus wurden nach den Feststellungen des Sachverständigen anhand der ihm vorliegenden Unterlagen beim Fußboden der Estrich, die Abdichtung, die Dämmung, die Fußbodenheizung sowie die Bodenbeläge im Auftrag des Klägers eingebaut. Ferner wurden die Innentüren zwischen den einzelnen Räumen im Auftrag des Klägers eingebaut. Außerdem wurde eine Gipskartonverkofferung im Bereich der Fenster ausgeführt sowie Unterhangdecken errichtet.

38
Darüber hinaus wurden im Auftrag des Klägers Fliesenarbeiten und Vertäfelungen vorgenommen. Ferner wurden Elektroinstallationen sowie Vorbereitungen hierfür im Auftrag des Klägers durchgeführt, wobei der Sachverständige jedoch den genauen Umfang nicht feststellen konnte. Auch der Einbau der Sanitärleitungen ab den Steigleitungen sowie der Lüftungsrohre wurden durch den Kläger veranlasst, wobei der Sachverständige den genauen Umfang nicht feststellen konnte. Schließlich wurden vom Kläger eine Einbauküche, eine Badeinrichtung und ein Bett mit Kleiderschrank als Einbaumöbel beauftragt.

39
bb) Nach den Feststellungen des Sachverständigen anhand der Aktenlage sind die vorgelegten Rechnungen für Sanierungsmaßnahmen aufgrund des Wasserschadens 2014 und des Brandschadens 2015 (rechtlich als ein Versicherungsfall zu werden, siehe oben) weitestgehend plausibel. Insbesondere kommt er für die Sanierungsarbeiten der Firma … (K 92 bis K 95) zu einer Kostenschätzung von netto 375.000 €, die aus Sicht des Sachverständigen plausibel erscheint. Dabei könnten auch die tatsächlich höheren Rechnungsbeträge der Firma erforderlich gewesen sein. Allerdings seien insbesondere „diverse Arbeiten“ durchgeführt und nicht näher beschrieben worden, sodass für den Sachverständigen die genauen Tätigkeiten teilweise nicht nachvollziehbar waren. Da die Versicherungssumme von 300.000 € allein hierdurch schon überschritten ist, kommt es auf die weiteren Baukosten im Detail nicht mehr an.

40
Der gerichtlich beauftragte Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass eine Verursachung der Schäden durch den Wasseraustritt im Jahr 2014 plausibel war. Dies stellt er anhand der im vorliegenden Privatgutachten fest. Dabei stützte er sich unter anderem auch auf die Angabe zum geschätzten Wasseraustritt von 5000-10.000 l.

41
Der Kläger bringt unter Berufung auf eine Abschätzung des als Diplom-Ingenieur in einem Architekturbüro tätigen Zeugen … vor, es sei eine Wassermenge von 5000-10.000 l ausgetreten. Da es sich um eine Druckleitung handelte, die Leitung also nicht leer lief, kommt es für die ausgelaufene Wassermenge auf den Leitungsquerschnitt, die Zeit und die Durchflussmenge (diese wiederum ist abhängig vom Druck) an.

42
Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss, sodass der Druck höher ist als in den darüberliegenden Wohnungen. Der Zeuge … gab an, dass er sich erkundigt habe und man in etwa von dem Wasserdruck der städtischen Versorgungsleitungen ausgehen könne. Es könne daher von einem Wasserdurchfluss von etwa 80 l/min ausgegangen werden. Bereits ein normaler Duschkopf habe eine Durchflussmenge von bis zu 20 l/min. Der Zeuge gab weiter an, dass nicht genau festgestellt werden konnte, wie lange das Wasser gelaufen sei. Aufgrund des Anspringens des Alarms, der letztlich zum Einsatz der Feuerwehr und Abstellen

des Wassers führte, sei von einem Zeitraum von ca. 2-3 Stunden auszugehen. Nach Angabe des insoweit sachverständigen Zeugen … handelte es sich bei dem geplatzten Rohr um ein Rohr mit dem Durchmesser DN25. Da es sich um ein relativ neues Rohr handelte, sei nicht von einer altersbedingten Verringerung des Durchmessers durch Ablagerungen auszugehen. Auch habe es keine Anhaltspunkte für eine Verengung des Durchmessers durch Verunreinigungen gegeben. Die Angaben des Zeugen waren in sich widerspruchsfrei. Auch sonst sieht das Gericht keine Anhaltspunkte, an der Glaubhaftigkeit der Aussage zu zweifeln. Der Zeuge räumte Erinnerungslücken offen ein. Der Zeuge selbst ist im Auftrag des Klägers tätig geworden. Dies allein genügt jedoch nicht, ihm seine Glaubwürdigkeit abzusprechen. Weitere Anhaltspunkte, die gegen die Glaubwürdigkeit des Zeugen sprechen, sind nicht ersichtlich. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Wahrnehmungen des Zeugen lange zurückliegen, was dazu führen kann, dass der Zeuge unbewusst etwaige Erinnerungslücken durch plausible, aber nicht tatsächliche Wahrnehmungen ersetzt. Anhaltspunkte dafür sind vorliegend jedoch nicht ersichtlich. Zudem stimmen die Angaben des Zeugen in der mündlichen Verhandlung, jedenfalls soweit er nicht Erinnerungslücken einräumt, mit der schriftlichen Schadenmeldung (Anlage K 50) überein. Darüber hinaus ist für den Beweiswert zu berücksichtigen, dass es sich bei den Angaben des Zeugen zum Zeitraum des Wasseraustritts sowie zur Durchflussmenge bzw. zum Wasserdruck um Angaben vom Hörensagen handelt.

43
Die sachverständige Zeugin … gab an, dass sie bei ihren Sondierungen im Jahr 2016 eine Feuchtigkeitsbelastung im Fußboden auf einer Fläche von etwa 200 m2 festgestellt habe. Die Menge der Feuchtigkeit sei unterschiedlich gewesen. So sei etwa im Wohn- und Essbereich unterhalb der Dämmung das Wasser 2 cm hoch gestanden. Ferner gab sie an, dass es bis zu dieser Sondierungsmaßnahme keine weiteren Wasserschäden in der Wohnung gegeben habe, seit sie infolge des Brandschadens im Jahr 2015 hinzugezogen worden sei. Der weitere Wasserschaden im Jahr 2016 sei von der ausgetretenen Wassermenge her nicht vergleichbar mit dem Ereignis im Jahr 2014. Denn im Jahr 2016 sei das Wasser nicht an der schadhaften Stelle herausgeflossen, sondern es sei an der Muffe lediglich feucht gewesen. Die Angaben der Zeugin waren in sich widerspruchsfrei. Soweit sie zunächst einen weiteren Wasserschaden ausschloss, wobei es tatsächlich im Jahr 2016 ein weiteres Schadensereignis gegeben hatte, stellte die Zeugin im weiteren Verlauf klar, dass für sie der Schadensfall im Jahr 2016 aufgrund der ausgetretenen Wassermenge nicht vergleichbar gewesen sei. Auch sonst sieht das Gericht keine Anhaltspunkte, an der Glaubhaftigkeit der Aussage zu zweifeln. Die Zeugin selbst ist im Auftrag des Klägers tätig geworden. Dies allein genügt jedoch nicht, ihr ihre Glaubwürdigkeit abzusprechen. Weitere Anhaltspunkte, die gegen die Glaubwürdigkeit der Zeugin sprechen, sind nicht ersichtlich. Als Architektin und Gutachterin hat sie besondere Sachkunde.

44
Nach der Aussage der Zeugin … ist das Gericht davon überzeugt, dass bei den Sondierungsmaßnahmen im Jahr 2016 eine erhebliche Feuchtigkeitsbelastung mit stehendem Wasser unterhalb der Dämmung des Fußbodens vorhanden war. Sehr vereinfacht und ohne Berücksichtigung etwaiger Schwankungen der Fußbodenhöhen verteilte sich nach den Feststellungen der Zeugin … das Wasser im Fußboden auf einer Fläche von 200 $m^2$ bei stehendem Wasser mit einer Höhe von 0-2 cm. Grob abgeschätzt ergibt sich hieraus eine Wassermenge von 200 $m^2$ x 0,01 m (vereinfacht: durchschnittliche Wasserstandshöhe) = 2 $m^3$ = 2000 l im Jahr 2016, also nach den durch die Streithelferin zu 2 bereits durchgeführten Trocknungsmaßnahmen. Nach den Feststellungen der Zeugin … trat an der undichten Muffe im Jahr 2016 nur sehr wenig Wasser aus, sodass höchstens eine Fläche von etwa 20 $m^2$ hiervon betroffen war. Daher kann der von der Zeugin festgestellte Wasserschaden auf der übrigen Fläche im Boden nicht von dem Wasseraustritt im Jahr 2016 herrühren. Vielmehr passt die verbliebene Wassermenge zu der Abschätzung des Zeugen …, wonach im Jahr 2014 mehrere tausend Liter Wasser ausgetreten sind. Legt man für eine Abschätzung zugrunde, dass über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden etwa 80 l/min austraten, dann ergibt dies insgesamt 9600 l. Die genaue Wassermenge spielte für die Feststellungen des gerichtlich beauftragten Sachverständigen keine Rolle. Entscheidend war für ihn nur die ungefähre Größenordnung als Anknüpfungspunkt für den Schadensumfang und hierdurch erforderliche Sanierungsmaßnahmen sowie zur Abgrenzung von anderen Schadensursachen.

45
Ein etwaiger Feuchtigkeitseintritt durch eine unzureichende Gebäudeabdichtung kann keine erheblichen Auswirkungen auf den Schadensumfang gehabt haben. Nach den Ausführungen des Sachverständigen

kommt ein Feuchtigkeitseintritt von außen durch die Bodenplatte entweder durch Risse oder durch Diffusion in Betracht. In beiden Fällen wäre der Feuchtigkeitseintritt so gering, dass allein die Fußbodenheizung für eine hinreichende Trocknung ausreichend gewesen wäre. Denn im vorliegenden Fall gebe es keine Hinweise auf drückendes Wasser von außen. Weiter führte der Sachverständige aus, dass der Wasserschaden im Jahr 2016 nach den Feststellungen der Privatsachverständigen … zu einer Feuchtigkeitsbelastung auf einer Fläche von rund 20 qm im Bereich des Technikraums führte. Dabei sei auch keine nennenswerte Menge von Wasser ausgetreten. Der Sachverständige kommt daher zu dem Schluss, dass auch dieser weitere Wasserschaden nicht für die geltend gemachten Schäden ursächlich gewesen sein kann. Dagegen lassen sich die geltend gemachten Schäden plausibel als Folge des Wasserschadens aus dem Jahr 2014 erklären. Die Ausführungen des Sachverständigen sind nachvollziehbar und schlüssig begründet. Die Schlussfolgerungen des Sachverständigen sind logisch und überzeugend. Anhaltspunkte dafür, dass die Methoden des Sachverständigen nicht dem Stand der Wissenschaft und Technik entsprechen, sind nicht ersichtlich. Das Gericht ist daher davon überzeugt, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht auf eine unzureichende Gebäudeabdichtung und auch nicht auf den Wasserschaden im Jahr 2016 zurückzuführen sind. Als einzige plausible Erklärung bleibt daher als Ursache der Wasserschaden aus dem Jahr 2014 und damit verbunden eine unzureichende Trocknung durch die Streithelferin zu 2. Der Sachverständige erläuterte nachvollziehbar, dass bei einer Fläche von rund 150 qm lediglich 10 Bohrungen im Boden zu wenig seien, um den Trocknungserfolg sicherzustellen. Denn bei dieser Anzahl von Bohrlöchern sei nicht gewährleistet, dass sich die durch die Bohrlöcher zum Zweck der Trocknung eingeblasene Luft überall im Boden verteile.

46
Für das Gericht bestehen somit keine vernünftigen Zweifel an der Ursächlichkeit des Wasserschadens aus dem Jahr 2014 für die streitgegenständlichen Schäden, § 284 ZPO. Außerdem ist das Gericht aufgrund der Feststellungen des Sachverständigen davon überzeugt, dass sich die Kosten für die Sanierungsmaßnahmen auf weit über 300.000 € beliefen, sodass die Versicherungssumme in Höhe von 300.000 € anzusetzen ist.

47
cc) Neben den Wiederherstellungskosten sind gemäß Abschnitt A V. auch Aufwendungen für die Bewegung, Veränderung und den Schutz von Sachen im Rahmen der Wiederherstellung (Ziffer 3.3) sowie Baunebenkosten (Ziffer 3.5) zu ersetzen. Diese Kosten sind zusätzlich zur Versicherungssumme bis zur Höhe der Versicherungssumme zu ersetzen.

48
Die Rechnung der Firma … Anlage K 63) über 3210,13 € enthält Kosten für die Entleerung, Absperrung, Demontage und Einlagerung von Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen sowie die Herstellung eines Bauwasseranschlusses. Dabei handelt es sich – entgegen der rechtlich nicht bindenden Einordnung durch die Klageseite und den Sachverständigen – nicht um Wiederherstellungskosten im Sinne des Versicherungsvertrags, sondern um Kosten im Sinne der Ziffern 3.3 und 3.5 der Versicherungsbedingungen. Bei der Rechnung der Firma … (Anlage K 65) über 647,96 € handelt es sich teilweise um Kosten im Sinne der Ziffer 3.5, im Übrigen um Reinigungskosten. Das Gericht schätzt den nicht ersatzfähigen Anteil der Reinigungskosten auf 50 %, sodass 323,28 € ersatzfähig sind. Der gerichtlich beauftragte Sachverständige bewertete diese Kosten grundsätzlich als plausibel.

49
Gemäß den Rechnungen der Firma labs über insgesamt 66.205,17 € sind diese Kosten für Planungs- und Unterstützungsleistungen bei der Weiterentwicklung des Gestaltungskonzepts angefallen. Der gerichtlich beauftragte Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass er dabei den Zusammenhang mit der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands nicht feststellen kann. Das Gericht schließt sich dieser Bewertung an. Da es dem Versicherungsnehmer obliegt, die Erforderlichkeit der Kosten und den Kausalzusammenhang zum Versicherungsfall nachzuweisen, geht dies hier zulasten des Klägers.

50
Geltend gemacht werden darüber hinaus Kosten der Firma … (K 20 bis K 34), wobei nur ein Teil dieser Leistungen im Hinblick auf die Gebäudeeinbauten erbracht wurde (Anlage K 159). Die erbrachten Leistungen umfassen nach den Feststellungen des gerichtlich beauftragten Sachverständigen Sachverständigenleistungen, Bauleiterleistungen und Planungsleistungen. Den Versicherungsbedingungen

lässt sich nicht entnehmen, dass Sachverständigenleistungen zu ersetzen sind. Dagegen sind Planungsleistungen gemäß Abschnitt A V. 3.5 zu ersetzen, soweit sie notwendig waren. Bauleiterleistungen fallen ebenfalls unter Baunebenkosten, soweit sie notwendig waren. Die vom Privatsachverständigen … in seinem Gutachten für die … angegebenen notwendigen Baunebenkosten (Anlage K 55) können hier nicht herangezogen werden, da sich der Sachverständige gerade mit der Schadensbeurteilung aus Sicht des Gebäudeversicherers befasste. Der gerichtlich beauftragte Sachverständige kam zu dem Ergebnis, dass er den Umfang der einzelnen Tätigkeiten des Herrn … nicht feststellen konnte. Zudem sei der Stundensatz von 140 € für eine Bauleitertätigkeit nicht angemessen. Darüber hinaus ist für das Gericht auch nicht ersichtlich, inwieweit für eine bloße Wiederherstellung Planungsleistungen notwendig sind und inwieweit neben der Beauftragung eines Generalsunternehmers weitere Kosten für Bauleiterleistungen notwendig sind. Da die Klageseite für all dies die Beweislast trägt, der Sachverständige jedoch keine abschließenden Feststellungen treffen konnte und dem Gericht auch eine Schätzung nicht möglich erscheint, sind insoweit keine Kosten anzusetzen.

51
Für Leistungen der Bauüberwachung, Koordinierung und Rechnungsprüfung wurden von Herrn … überwachung und Koordinierung grundsätzlich Baunebenleistungen. Der gerichtlich beauftragte Sachverständige kommt zu dem Ergebnis, dass diese Leistungen zur Abwicklung der Sanierungsleistungen erforderlich waren. Der Stundensatz wurde als angemessen bewertet. Die Rechnungsprüfung obliegt allerdings dem Auftraggeber selbst und ist gemäß den Versicherungsbedingungen nicht ersatzfähig. Eine Rechnungsprüfung ist keine Baunebenleistung. Anhand der den Rechnungen beigefügten Anlagen, in denen die Tätigkeiten von Herrn … beschrieben sind, lässt sich jedoch feststellen, dass die Rechnungsprüfung nur eine sehr untergeordnete Bedeutung hatte. Da diese Leistungen von Herrn … jedoch regelmäßig zusammen mit anderen Leistungen erbracht wurden, lassen sich keine einzelnen Zeiträume abgrenzen. Das Gericht schätzt den Anteil der Rechnungsprüfung daher auf 2 Stunden pro Monat für den Zeitraum August 2016 bis einschließlich November 2017. Im Dezember 2017 fand nach der Anlage zur Rechnung noch eine Abschlussbesprechung im Umfang von einer Stunde im Hinblick auf eine Schlussrechnung von SVT statt. Auch diese Stunde ist abzuziehen. Insgesamt sind daher 33 Stunden zu je 42 € zuzüglich Umsatzsteuer in Abzug zu bringen. Erstattungsfähig sind mithin 17.433,67 € – 1.649,34 € = 15.784,33 €.

52
Zu der statischen Stellungnahme der Firma … konnte der Sachverständige die Notwendigkeit der Maßnahme nicht feststellen. Dies geht zulasten der beweisbelasteten Klagepartei.

53
Auch bei der Elektroplanung der Firma … (Anlage K 88) konnte der Sachverständige die Notwendigkeit der Planungsmaßnahme nicht feststellen, da eine Bestandsaufnahme bereits zuvor durchgeführt worden war. Dies geht zulasten der beweisbelasteten Klagepartei.

54
Die Leistungen der Firma … Anlage K 89) sind aus Sicht des Sachverständigen nachvollziehbar, sowohl dem Grunde als auch dem Umfang nach. Durchgeführt wurde eine Bestandsaufnahme der Elektrik. Dies stellt sich als Baunebenleistung dar. Die Kosten von 2.023 € sind somit zu ersetzen.

55
Bei den geltend gemachten Kosten der Firma … handelt es sich nach den Feststellungen des gerichtlich beauftragten Sachverständigen um Leistungen aus dem Bereich der Planung und Bauleitung sowie um Brandrückstandsanalysen. Nach den Feststellungen des Sachverständigen ist die Notwendigkeit der Maßnahmen plausibel. Im Hinblick auf den Umfang der erforderlichen Maßnahmen ist das Gericht von der Notwendigkeit einer solchen Tätigkeit überzeugt. Der Höhe nach sind davon nach den Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen 57.092,13 € plausibel, wobei ihm eine abschließende Bewertung nicht möglich sei. Zudem seien darin auch Kosten für den Feuchtigkeitsschaden aus dem Jahr 2016 enthalten. Wie sich der Leistungsbeschreibung der Rechnung vom 16.08.2016 (Anlage K 106) entnehmen lässt, wurden hauptsächlich Leistungen im Zusammenhang mit dem Brand abgerechnet. Lediglich unter Position 10 geht es um Feuchtemessungen. Hierzu hat jedoch die sachverständige Zeugin … nachvollziehbar ausgeführt, dass die Feuchtigkeitsschäden nicht durch das Schadensereignis im Jahr 2016 entstanden seien, da dieses räumlich sehr begrenzt war (s.o.). Das Gericht ist daher davon überzeugt, dass die

Tätigkeiten im Zusammenhang mit den Feuchtigkeitsmessungen schwerpunktmäßig dem Schadensereignis aus dem Jahr 2014 zuzurechnen sind und das Schadensereignis aus dem Jahr 2016 dabei nicht ins Gewicht fällt. Daher sind die Kosten insgesamt anzusetzen.

56
Dabei handelt es sich um Baunebenkosten im Sinne der Versicherungsbedingungen, sodass ein Betrag in Höhe von 57.092,13 € zu erstatten ist.

57
Bei der Baustellentoilette handelt es sich ebenfalls um Baunebenkosten, die nach den Ausführungen des Sachverständigen dem Grunde und der Höhe nach erforderlich waren. Daher ist der Betrag von 374,85 € anzusetzen.

58
Die Bereitstellung der Baustromanlage gehört ebenfalls zu den Baunebenkosten und ist nach den Feststellungen des Sachverständigen dem Grunde und der Höhe nach erforderlich, sodass ein Betrag von 476 € anzusetzen ist.

59
Die Trocknungsarbeiten der Firma … Anlage K 91) sind als Folgemaßnahme eines Feuchtigkeitsschadens aus sachverständiger Sicht dem Grunde nach nachvollziehbar gewesen. Allerdings konnte der Sachverständige nicht nachvollziehen, dass es sich im Jahr 2017 um eine Trocknung des Wasserschadens aus dem Jahr 2014 und nicht etwa um den Feuchtigkeitsschaden aus dem Jahr 2016 handelte. Nach der Aussage der sachverständigen Zeugen … ist die Feuchtigkeitsbelastung im Jahr 2016 im Wesentlichen dem Schadensereignis aus dem Jahr 2014 zuzurechnen (siehe oben). Da es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass es außerdem räumlich sehr begrenzten Wasserschaden aus dem Jahr 2016 bis zur Trocknungsmaßnahme der Firma … noch weitere Wasserschäden gegeben hätte, ist das Gericht davon überzeugt, dass die Trocknungsarbeiten dem Wasserschaden aus dem Jahr 2014 zuzurechnen sind. Im Übrigen konnte der Sachverständige aber mangels näherer Angaben auch zur Höhe der Kosten nichts sagen. Letztlich kann dies aber dahinstehen, da das Gericht die Kosten einer Trocknung zu den Reparaturkosten zählt. Nach der Auslegung und dem Verständnis eines durchschnittlichen Versicherungsnehmers zählen zu den Reparaturkosten die Kosten, die für eine technische Wiederherstellung des Zustandes vor dem Versicherungsfall entstehen. Auf welche Weise die technische Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustands erreicht wird, spielt dabei keine Rolle. Eine Reparatur kann daher durch kompletten Abriss und Neubau oder durch – soweit ausreichend – bloße Trocknung erfolgen. Welche Kosten insoweit von der Versicherung zu erstatten sind, ist dann eine Frage der Notwendigkeit dieser Kosten. Da die Trocknungskosten somit nicht zu den zusätzlichen Kosten gemäß Abschnitt A V. 3. zählen, sind sie an dieser Stelle nicht anzusetzen.

60
Bei den Reinigungskosten durch die Firma … (Anlage K 96) konnte der Sachverständige die Notwendigkeit der Maßnahme nicht nachvollziehen. Zudem lässt sich auch den Versicherungsbedingungen nicht entnehmen, dass Reinigungskosten für eine benachbarte Wohnung übernommen werden. Diese Kosten sind somit von der Beklagten nicht zu erstatten.

61
Die Kosten für die Sondernutzungserlaubnis sind nach den Ausführungen des Sachverständigen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erforderlich gewesen. Es handelt sich dabei um Baunebenkosten. Nicht erforderlich – insoweit entgegen den Ausführungen des Sachverständigen – ist die Mahngebühr in Höhe von 5 € (Anlage K 113). Insgesamt sind daher 2.559,34 € anzusetzen.

62
Auch bei den Kosten für die Baustellenabsicherung und die Verkehrsschilder handelt es sich um Baunebenkosten. Nach den Ausführungen des gerichtlich beauftragten Sachverständigen sind die Kosten der Firma … (Anlagen K 119 und K 120) in Höhe von insgesamt 1.797,11 € erforderlich und angemessen, sodass auch diese von der Beklagten zu ersetzen sind.

63

dd) Ebenfalls ersatzfähig sind Kosten für den Schutz versicherter Sachen gemäß Abschnitt A V. 3.9 der Versicherungsbedingungen, wobei gemäß Ziffer 4.3 lediglich Kosten bis zu einem Prozent der Versicherungssumme, mithin bis zu 3.000 € ersetzt werden.

64
Um derartige Kosten der Sicherung handelt es sich bei den Kosten für die Firma … in Höhe von 899,88 € (Anlage K 39). Die Kosten sind aus Sicht des gerichtlich beauftragten Sachverständigen dem Grunde nach notwendig, der Höhe nach jedoch nur in Höhe von 200 € zuzüglich Umsatzsteuer, mithin insgesamt 238 €.

65
ee) Der Umfang der Ersatzpflicht der Beklagten ist nicht aufgrund von Vorschäden zu reduzieren. Die Beklagte berief sich im Laufe des Verfahrens (Schriftsätze vom 05.07.2023 und 12.07.2023) einerseits darauf, dass die streitgegenständlichen Gebäudeteile bereits durch den Wasserschaden im Jahr 2014 entwertet waren, weil die Trocknungsmaßnahmen durch die Streitverkündete zu 2 unzureichend gewesen seien. Andererseits berief sich die Beklagte darauf, dass Baumängel bereits vor dem Wasserschaden vorgelegen hätten.

66
Der Vortrag der Beklagten, die Streitverkündete zu 2 hätte die Trocknungsmaßnahmen nicht ordnungsgemäß durchgeführt, wurde im weiteren Verlauf nicht aufrechterhalten (Schriftsatz vom 22.08.2024, Seite 2). Aufgrund des Widerspruchs zum früheren Vortrag hat das Gericht in der mündlichen Verhandlung am 10.07.2025 nachgefragt. Hierauf erklärte der Beklagtenvertreter, dass sein Vortrag sei, die Trocknungsmaßnahmen der Streithelferin zu 2 seien ordnungsgemäß durchgeführt worden. Auf unzureichende Trocknungsmaßnahmen beruft sich die Beklagte daher zuletzt nicht mehr.

67
Hinsichtlich der von der Beklagtenseite ins Feld geführten Baumängel der Innenwände ohne eigene Fundamente kann sich die Beklagte nicht auf das Erfordernis eines Rückbaus gegebenenfalls aus statischen Gründen als Reserveursache berufen. Nach den Versicherungsbedingungen schuldet die Beklagte die Erstattung der notwendigen Reparaturkosten, wenn versicherte Sachen durch ein versichertes Risiko beschädigt wurden. Selbst wenn die Behauptung der Beklagten zuträfe, sind die Innenwände dennoch (zumindest auch) wegen eines versicherten Wasserschadens zurückzubauen gewesen. Den Versicherungsbedingungen lässt sich nicht entnehmen, dass es nicht auch andere Gründe für die Maßnahmen geben dürfte (vergleiche OLG Dresden Urt. v. 4.2.2020 – 4 U 1942/18, BeckRS 2020, 1755).

68
3. Dem Kläger steht daher insgesamt ein Anspruch gegen die Beklagte in Höhe von 386.929,57 € zu. Die bisherige Regulierung durch die Beklagte umfasst nicht die hier geltend gemachten Positionen, sodass insoweit keine Erfüllung eingetreten ist.

69
Den Versicherungsbedingungen lässt sich entnehmen, dass für Leistungen aufgrund des Abschnitts A (Gebäudeeinbauten) ein vom Hausrat (Abschnitt B) unabhängiger Selbstbehalt in Höhe von 1.000 € anzusetzen ist. Dem Parteivortrag lässt sich nicht entnehmen, dass dieser Selbstbehalt bereits in Abzug gebracht worden wäre. Daher ist ein Selbstbehalt in Höhe von 1.000 € abzuziehen. Der Kläger hat daher Anspruch auf Zahlung von 385.929,57 €.

70
4. Der Klageanspruch ist auch nicht verjährt. Die Verjährungsfrist beträgt 3 Jahre und beginnt gemäß § 14 VVG zum Ende des Jahres 2016, da die Beklagte im Jahr 2016 ihre Feststellungen abgeschlossen hatte, sodass die Forderung erst zu diesem Zeitpunkt fällig wurde. Die Klage wurde am 30.12.2019 bei Gericht eingereicht und wurde der Beklagten am 07.02.2020 zugestellt. Da die Zustellung demnächst im Sinne von § 167 ZPO erfolgte, trat die Verjährungshemmung bereits mit Klageerhebung durch den Feststellungsantrag ein. Die Vorschussanforderung des Gerichts ging der Klageseite am 17.01.2020 zu, die Einzahlung erfolgte am 30.01.2020 und somit rechtzeitig.

II.

71

Dem Kläger steht darüber hinaus ein Anspruch auf Prozesszinsen gemäß § 291 BGB ab Zustellung der Klageänderung in einen Leistungsantrag zu.

72
B) Die Kostenentscheidung folgt aus §§ 92, 101 ZPO.

73
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit ergibt sich aus § 709 ZPO.

74
C) Der Streitwert richtet sich nach dem Zahlungsantrag in der Hauptsache.