

Ersatzansprüche wegen Wasserschäden durch Starkregen

Rechtsanwalt Dr. Hans-Reinold Horst, Hannover /Solingen

I. Vorbemerkungen

Unabhängig von der Diskussion um den Klimaschutz ist evident: Das Wetter ändert sich, wird rauer und zieht intensivere Natureinwirkungen nach sich. Wer kannte vor Jahren zum Beispiel schon Tornados oder extreme Starkregen als Wetterphänomen auch in Deutschland? Heute ist das Realität und bei Leibe kein Einzelfall mehr. Die verheerende Hochwasserkatastrophe in weiten Teilen Niedersachsens nach extremem Starkregen im Dezember 2023 liefert dafür ein beredtes Zeugnis..

Versicherungsrechtlich wird unter „Hochwasser“ eine, die normale Höhe übersteigende Wasserführung eines fließenden oder stehenden Gewässers infolge von Niederschlägen oder Schneeschmelze verstanden. Die als Folge auftretende „Überschwemmung“ ist die Ansammlung erheblicher Wassermengen auf Gebäudeoberflächen als unmittelbare Folge von Hochwasser, Niederschlägen oder Schneeschmelze.

II. Wohngebäudeversicherung

Schäden, die nach einem extremen Niederschlagsereignis entstehen, fallen unter den Sammelbegriff der Elementarschäden. Typischerweise sind innerhalb einer Wohngebäudeversicherung nur die Versicherungsrisiken „Feuer, Sturm, Hagel, Wasser/Leitungswasser“ versichert. Ohne Elementarschadenzusatz deckt die Wohngebäudeversicherung also nur Leitungswasserschäden ab. Nicht versichert sind dann Starkregenereignisse und sich daraus ergebende Überschwemmungen, Hochwasserereignisse, und Rückstauschäden von Wasser aus der Kanalisation, weil die Wassermengen nicht mehr abgeführt werden können.

1. Deckung nur bei Elementarschadenzusatz

Mit Elementarschadenzusatz kommt es in aller Regel auf den einzelnen Fall an, ob die Versicherer für eingedrungenes Regenwasser eintreten oder nicht.

Weithin unbeachtet bleibt aber, dass Elementarschadenversicherungen häufig in ihren Policen Bezug auf eine bestimmte Grundversicherungssituation nehmen. Wer zum Beispiel eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen hat und danach eine Elementarschadenversicherung ergänzt, der erreicht mangels besonderer Absprachen mit dem Versicherer auch nur, dass Elementarschäden am Gebäude selbst versichert sind. Der Hausrat bleibt dann außen vor! Elementarschäden zum Beispiel an Möbeln gehen dann zulasten des geschädigten Eigentümers. Umgekehrt erstreckt sich die Elementarschadenversicherung als Aufstockung einer zuvor abgeschlossenen Hausratversicherung eben nur auch auf den Hausrat, wie zum Beispiel Möbel, Kleidung und sonstige Einrichtungsgegenstände, nicht aber auf eigentliche Gebäudeschäden. Die Quintessenz aus alledem:

Es ist genau zu ermitteln, welche Schäden – Gebäudeschäden/Schäden am Hausrat – eine Elementarversicherung abdeckt. Eventuelle Deckungslücken müssen dadurch geschlossen werden, dass im Zweifel zwei Elementarschadenversicherungen abgeschlossen werden, einmal als Aufstockung für die Hausratsversicherung und einmal für die Wohngebäudeversicherung.

Aber auch dann kann es passieren, dass man sich im Schadensfall mit dem Versicherer um die Eigenschaft des Schadens als Elementarschaden streiten muss.

2. Versicherungsfall

Ein Elementarschaden lässt sich am ehesten darstellen, wenn es sich im Falle einer Elementarschadenversicherung um eine „Überschwemmung“ handelt (§§ 1 Nr. 1 c, 4 Nr. 1 b) aa) VGB 2013). Das setzt voraus, dass sich erhebliche Wassermengen auf der normalerweise trocken liegenden Geländeoberfläche des versicherten Grundstücks ansammeln und dann das Wasser über die Erdoberfläche hinaus austritt oder über sie geleitet wird. Die daraus folgenden Schäden sind dann nach Überflutung versichert.¹

3. Versicherungsfall und Deckungsausschlüsse:

Beschädigt ein Sturm das Dach und tritt dadurch auch Regenwasser ein, ist schadensauslösendes Moment der Sturm, der Wassereintritt der daraus sich ergebende Folgeschaden. Da Sturm bereits in der ursprünglichen Gebäudeversicherung als Versicherungsfall erfasst ist, deckt die Versicherung auch diese Folgeschäden.

Ohne Elementarzusatz zahlt die Gebäudeversicherung nicht, wenn Regenwasser ohne vorhergehenden Sturm ins Haus eindringt. Zunächst werden dann ein baulicher Mangel oder Sanierungsrückstände unterstellt.

Die Elementarversicherung ist dagegen aufgerufen, wenn sich enorme Niederschlagswassermengen auf dem Grundstück stauen, es überschwemmen und dann ins Gebäude eindringen. Allerdings muss nicht das gesamte Grundstück überflutet sein.²

Aber: Läuft das Wasser über die Kellertreppe oder über einen Lichtschacht, in dem es sich wegen unzureichender Entwässerung zuvor aufgestaut hat,³ ins Haus, wird wieder ein baulicher (Konstruktions-)Mangel unterstellt. Auch die Elementarschadenversicherung wird ihre Haftung deshalb verweigern. Nur wenn eine normalerweise trockene Bodenfläche vollständig und erheblich überflutet worden wäre, kann man von einem Elementarschaden ausgehen.⁴

¹ BGH, Urteil vom 6. 20.4.2006 - IV ZR 154/05, VersR 2006, 966; BGH, Urteil vom 20.4.2005 - IV ZA 252/03, NJW-RR 2005, 1052; OLG Hamm, Beschluss vom 28.1.2015 - I-20 U 216/14, juris; OLG Hamm, Beschluss vom 11.6.2014 - I-20 U 102/14, juris; OLG München, Beschluss vom 24.4.2017 - 25 U 843/17, juris; OLG Frankfurt, Urteil vom 1.11.2017 - 7 U 53/16, NJW-AR 2018, 543; LG Aachen, Urteil vom 22.8.2014 - 9 O 129/14, juris; LG Dortmund, Urteil vom 4.7.2012 - 2 O 452/11, NJW-RR 2013, 42 Dietz, Wohngebäudeversicherung, 2. Aufl., Teil J 4.1;

² LG Mönchengladbach, Urteil vom 30.4.2020 - 1 O 278/18, juris

³ OLG Karlsruhe, Urteil vom 20. September 2011 – 12 U 92/11, MDR 2011, Seite 1290

⁴ OLG Karlsruhe, Urteil vom 20. September 2011 – 12 U 92/11, MDR 2011, Seite 1290

Ebenfalls keine Deckung muss für Schäden gewährt werden, die im Gebäude entstehen, nachdem sich Niederschlagswasser nach Starkregen im Boden angereichert hat und dann ins Gebäude eindringt (drückendes Wasser)⁵. Denn auch dann liegt keine Überschwemmung vor.

Eine Versicherungsfall auslösende Überschwemmung wird auch nicht angenommen, wenn Niederschlagswasser durch eine abgesackte Pflasterung vor einer Außentür in das Gebäude eindringt, weil es bei ungünstigen Witterungsverhältnissen und starkem Regen nicht schnell genug abgeführt werden kann.⁶

Regenwasser, das sich auf einem Hausdach konzentriert (vor allem auf Flachdächern), betrachtet das Versicherungsrecht nicht als Überschwemmung⁷.

Das soll auch bei Starkregenereignissen gelten. Liegt die Ursache für die Konzentration von Wasser dann zusätzlich auch noch bei verstopften Dachrinnen und / oder Fallrohren, liegt kein Versicherungsfall im Rahmen einer Elementarschadenversicherung vor. Denn hier wird von einer Mitschuld (unterlassene Reinigung durch den Verantwortlichen) ausgegangen.⁸

Generell soll das bei allen Fällen gelten, in denen sich Wassermassen wegen mangelnder/unzureichender Entwässerung an stauen und zu Schäden führen, wie zum Beispiel auf gepflasterten Terrassen oder Balkonen. Sich daraus ergebende Schäden sind vom Versicherungsschutz nicht umfasst.⁹ Die Argumentation hierbei: bei einer gepflasterten Terrasse handelt es sich „im Sinne der Versicherungsbedingungen“ nicht um Grund und Boden, auf dem das versicherte Gebäude steht. Der fehlende Wasserabfluss ist dann vielmehr auf die bauliche Beschaffenheit, hervorgerufen durch Versiegelung oder durch Vertiefung, zurückzuführen.

Führt der Starkregen zu einem Rückstau mit anschließender Überschwemmung im Keller, tritt die Gebäudeversicherung ebenfalls nicht ein. Ein Rückstauschaden liegt vor, wenn Wasser über die Abwasserrohre wieder in das Haus hinein drückt und dadurch Keller oder Untergeschosse samt Inventar überschwemmt werden. Eine Rückstausicherung soll vor diesen Schadensereignissen schützen.

Ist im Keller kein Rückstauventil verbaut, so lehnen Versicherer in der Regel die Regulierung von Überschwemmungsschäden durch Rückstau ab. Besteht die Möglichkeit, das Grundwasser von unten in den Keller eindringt, so könnte das Schadensereignis unter Umständen über die Elementarversicherung abgedeckt sein. Durch eindringendes Wasser ausgelöste Kurzschlüsse mit Brandfolge sind bereits in der Gebäudeversicherung erfasst.

Ist generell ein Verschulden eines Hausbewohners ursächlich für den Wassereintritt, ist die Gebäudeversicherung in aller Regel aus der Haftung raus. Der Schaden ist in diesem Fall vom Eigentümer selbst zu tragen oder im Vermietungsfalle vom Mieter oder von seiner Haftpflichtversicherung zu ersetzen. Denn die

⁵ LG Offenburg, Urteil vom 27. 5. 2015 - 2 O 350/14 und OLG Karlsruhe, Beschluss vom 7.1.2016 - 9 U 130/15, jeweils juris

⁶ OLG Hamm, Beschluss vom 11.6.2014 - I-20 U 102/14, juris

⁷ OLG Hamm, Beschluss vom 28.1.2015 - I-20 U 216/14, juris; LG Mönchengladbach, Urteil vom 30.4.2020 - 1 O 278/18, juris

⁸ OLG Hamm, Beschluss vom 28.1.2015 - I-20 U 216/14, juris

⁹ LG Mönchengladbach, Urteil vom 30.4.2020 - 1 O 278/18, juris; OLG München, Urteil vom 13.7.2017 - 14 U 3092/15, ZfSch 2017, 577

Wohngebäudeversicherung zahlt bei Wasserschäden durch offengebliebene Fenster und Türen in aller Regel nicht.

Beschädigter oder zerstörter Hausrat ist nicht Angelegenheit der Gebäudeversicherung, sondern der Hausratversicherung. Auch hier kommt es auf einen Elementarzusatz an.

4. Beweislast

Weil mit dem obigen Verständnis eine Überschwemmung zumindest eines Grundstücksteils dargelegt werden muss, ist allein eingedrungenes Wasser in den Kellerbereich noch kein Indiz für eine Überschwemmung auf einem Grundstück als versichertes Ereignis im Rahmen einer Wohngebäudeversicherung.¹⁰ Diese Aussage lässt sich verallgemeinern: Sammelt sich Wasser nicht im Sinne einer Überflutung an und läuft in ein Gebäude hinein, liegt kein Versicherungsfall vor.¹¹

Generell trägt der Versicherungsnehmer die Beweislast für den Eintritt eines Versicherungsfalls¹².

5. Zwischenfazit

Es kommt also darauf an, einen Versicherungsfall (Überschwemmung) unter Beweisantritt vorzutragen, dabei andere Schadensursachen wie eine Bodenversiegelung, Bodenabsenkung, eine ungenügende Entwässerung oder sonstige schadensgeneigte bauliche Gegebenheiten auszuschließen, und schließlich belastbar darzulegen, dass keine Verschuldungsgesichtspunkte für den Eintritt des Schadens (mit-) ursächlich waren.

¹⁰ LG Aachen, Urteil vom 22.8.2014 - 9 O 129/14, juris

¹¹ OLG Oldenburg, Beschluss vom 20.10.2011 - 5 U 160/11, VersR 2012, 437; OLG Hamm, Beschluss vom 3.8.2005 - 20 U 103/05, ZfS 2006, 103; OLG Nürnberg, Urteil vom 18.6.2007 - 8 U 2837/06, r + s 2007, 329

¹² LG Mönchengladbach, Urteil vom 30.4.2020 - 1 O 278/18, juris

Ratschlag: Goldene Regeln für Versicherte:

- Informieren Sie Ihren Versicherer umgehend von dem eingetretenen Schadensereignis, reichen sie ebenso umgehend eine - dokumentierte - Schadensliste ein und dokumentieren sie eingetretene Schäden durch Fotos, Videos und vergleichbares.
- Wenn möglich, sollte die Schadenssituation bis zur Besichtigung durch den Versicherer unverändert bleiben.
- Beschädigte Sachen sollten möglichst so lange aufbewahrt werden, bis die Versicherung begutachten konnte oder darauf verzichtet.
- Rechnungen und Dokumente, die ihr Eigentum und den Wert der geschädigten Sachen belegen, sollten bereitgehalten und zunächst in Fotokopie mit der Schadensliste dem Versicherer eingereicht werden.
- Sie als Versicherten trifft eine Schadensminderungspflicht. Sie müssen deshalb die notwendigen Maßnahmen ergreifen, um eingetretene Schäden zu begrenzen.

III. Ersatzansprüche gegen die öffentliche Hand**1. Kanalrückstau und Schäden nach Starkregen**

Bei der Beeinträchtigung des Mietobjekts durch Feuchtigkeit aufgrund eines Rückstaus im öffentlichen Kanalnetz wirkt eine Kombination aus Einflüssen aus der Umwelt und einem Baumangel, nämlich dem Fehlen eines Rückstauventils, zusammen und führt zu einem schädigenden Ereignis¹³. Daraus können sich Ansprüche des Hauseigentümers oder des Mieters gegen die öffentliche Hand aus § 2 HaftpflichtG ergeben¹⁴. Daneben treten die Sachmängelgewährleistungsrechte des Mieters gegenüber dem Vermieter.

Nach Auffassung des BGH¹⁵ begründet ein ungewöhnlicher und selten starker Regen (Wiederkehrzeit von mehr als 100 Jahren), der zu einem Rückstau in der Abwasserkanalisation geführt hat, keine Schadensersatzansprüche des Hauseigentümers gegen die Gemeinde. Ihm wird die Berufungsmöglichkeit auf höhere Gewalt eingeräumt. Im Verhältnis von Mieter und Vermieter votiert die Rechtsprechung deutlich strenger. Sie bürdet dem Vermieter die Haftung für Feuchtigkeitsschäden des Mieters auf, selbst wenn ganz außergewöhnliche Wolkenbrüche zum Eindringen des Wassers in den im Keller liegenden Lagerraum geführt haben. Als Haftungsgrund wurde es angesehen, wenn der Vermieter die Bodenabläufe nicht durch Rückstauventile gegen Wasser aus der Kanalisation gesichert hat¹⁶.

¹³ Hinweisend Fritz, NZM 2008, S. 825, 828

¹⁴ Zur notwendigen Dimensionierung eines städtischen Kanals vgl. Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 30. August 2011 – 2 U 44/08 –, juris

¹⁵ BGH, Urteil vom 19. November 2020 – III ZR 134/19 –, juris; BGH, Urteil vom 24. August 2017 – III ZR 574/16 –, juris; BGH, Urteil vom 22.04.2004 MDR 2004, 875 = BGHZ 159, 19

¹⁶ OLG Hamm, Beschluss vom 01.12.1987 NJW-RR 1988, 529; a.A. OLG München 12.07.1991 WuM 1991, 681

Nach anderer Auffassung in der Instanzrechtsprechung soll ein Mangel in diesen Fällen nur dann infrage kommen, wenn die gemeindliche Satzung dem Vermieter zur Sicherung von Kellerräumen gegen Rückstau den Einbau eines Rückstauventils vorschreibt¹⁷. Dies kann nicht überzeugen. Denn nach dem mietrechtlich geltenden subjektiven Fehlerbegriff kommt es für die Frage, ob ein Mangel vorliegt oder nicht, nur darauf an, welche Anforderungen an die Gebrauchstauglichkeit des Objektes aufgrund der Vereinbarung zwischen den Parteien zu stellen sind. Auf öffentlich-rechtliche Inhalte kann daher zur Auslegung und Anwendung des - privatrechtlichen - Mangelbegriffs nicht abgestellt werden.

Das OLG Düsseldorf hat bei Kellerräumen, die als Ausstellungsräume und zum Verkauf von Möbeln dienten, eine Schwelle von 20 cm Höhe zum Schutz gegen eindringendes Regenwasser als nicht ausreichend angesehen, wenn der Wassereintritt aufgrund früherer ähnlicher Probleme vorhersehbar war, und durch den Einbau einer wasserdichten Abschlusstür zu verhindern gewesen wäre. Der Vermieter wurde daher trotz des Ausschlusses der Garantiehafung im Mietvertrag zum Schadensersatz verurteilt, weil ihn ein Verschulden traf¹⁸.

Trotz mangelnder Beherrschbarkeit hat die Rechtsprechung auch im Falle eines Jahrhundertregens in konsequenter Anwendung der Garantiehafung des Vermieters dem Mieter Minderungsrechte zuerkannt, so im Falle eines durch einen „Jahrhundertregen“ verursachten Überschwemmungsschadens am Teppichboden, durch den die Wohnqualität wegen Durchfeuchtung, Versandung und unerträglichem Gestank für die Dauer von 2 bis 3 Wochen beeinträchtigt wird.¹⁹ Dieses Judiz wird in der „Jahrhunderthochwasser-Entscheidung“ des LG Leipzig mit getragen.²⁰

2. Bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Anknüpfungspunkte

Des Weiteren liegt die Überprüfung nahe, ob die Hochwassergefahr bei der Ausweisung der betroffenen Gebiete als Baugebiet und bei der Erteilung der konkreten Baugenehmigungen hinreichend berücksichtigt worden ist oder ob den Kommunen hier eine Verletzung ihrer Amtspflicht vorwerfbar ist.²¹

3. Haftung des Architekten

Hinzuweisen ist schließlich auf die Haftung des Architekten. So muss ein Architekt für einen Hochwasserschaden Ersatz leisten, wenn er ein Haus in einem Gebiet plant, dessen Gegebenheiten ihm nicht bekannt sind und es in der Nachfolge zu

¹⁷ LG Freiburg, Urteil vom 03.02.1987 und AG Köln, Urteil vom 30.07.1986, beide in WuM 1987,383; dies wird häufig bei Kanalanschlüssen unterhalb der Rückstauenebene, also unterhalb der Straßenoberfläche vorgeschrieben wird.

¹⁸ OLG Düsseldorf 10.03.1988 NJW-RR 1988, 906

¹⁹ AG Friedberg, Urteil vom 6.7.1983 – C 389/82, WuM 1984, S. 198 - 80 %; anderer Ansicht aber: OLG München, Urteil vom 12.7.1991 – 21 U 5745/90, WuM 1991, S. 681 im Falle eines Rückstaus im städtischen Abwasserkanalnetz bei extrem starken und sehr selten so vorkommenden Niederschlägen

²⁰ LG Leipzig, Urteil vom 28.5.2003 – 1 S 13143/03, NZM 2003, 510

²¹ Dazu: OLG Düsseldorf, Urteil vom 20. Dezember 2017 – 18 U 195/11 –, juris; BGH, Urteil vom 18.2.1999 – III ZR 272/96, BGHZ Bd. 140, S. 380 ff; BGH, Urteil vom 04. April 2002 – III ZR 70/01 –, juris zur Prophylaxepflicht der Gemeinde bei bestimmten Baugebieten

Hochwasserschäden auch wegen einer Bauplanung kommt, die die Hochwassergefahr nicht berücksichtigt. Der Architekt muss sich bei den Behörden über das Baugebiet informieren und dies bei seinen Planungen berücksichtigen.²²

Dr. Horst
29.12.2023

²² OLG Frankfurt/Main, Urteil vom 22. April 1999 – 12 U 38/98 –, juris– zur Pflicht des Architekten zur Planung einer Druckwasserabdichtung im Hochwassergebiet