

# Wohnungsinhaberhaftung – Schadensdeckung durch Haushaltsversicherung?

Wohnungsinhaber haften für Schäden durch Sachen, die aus der Wohnung gefallen, gegossen oder geworfen wurden. Ist die Versicherung im Rahmen einer Haushaltsversicherung zur Deckung von Wasserschäden eines anderen Mieters infolge von Bauarbeiten verpflichtet?

TEXT: ROMAN GIETLER



MPLAW

**ZUM AUTOR**

**MMAG.**

**ROMAN GIETLER**

ist Juniorpartner bei Müller  
Partner Rechtsanwälte  
Rockgasse 6, A-1010 Wien

[www.mplaw.at](http://www.mplaw.at)

Nach dem Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuch, kurz ABGB, haftet der Wohnungsinhaber verschuldensunabhängig (!) für Personen- und Sachschäden, die dadurch entstanden sind, dass eine Sache entweder gefährlich aufgestellt bzw. aufgehängt wurde oder aus den Wohnräumen geworfen oder gegossen wurde. Als Wohnungsinhaber im Sinne der Norm gilt dabei derjenige, dem die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Wohnräume zusteht. Dazu zählen vor allem die Mieter einer Wohnung.

## Sonderfall gefährlich verwahrtes Wasser

Gefährliches Aufbewahren von Wasser in einer Wohnung ist der gefährlich aufgestellten Sache i. S. d. § 1318 ABGB gleichzuhalten und rechtfertigt eine analoge Anwendung der Haftungsbestimmung. Der Hauptanwendungsfall ist hierbei der (Wasser-)Rohrbruch. So begründen veraltete Leitungssysteme, deren Gefahr in deren mangelhafter Dichtheit besteht, regelmäßig die Haftung des Wohnungsinhabers. Allerdings führt nicht jeder Rohrbruch zu einer Haftung. Der Inhaber kann eine Haftung vermeiden, wenn er beweist, dass er objektive Maßnahmen gesetzt hat, die die Wahrscheinlichkeit von Risiken ausschalten oder vermindern.

## OGH 16.09.2020, 7 Ob 126/20k

Der Oberste Gerichtshof hatte sich jüngst mit dem Fall des gefährlich verwahrten Wassers auseinanderzusetzen. Der Kläger war Mieter einer Eigentumswohnung. Er beauftragte eine Baufirma mit Umbauarbeiten in der Wohnung. Im Zuge der Montage von Rigipswänden beschädigte ein Mitarbeiter der Baufirma ein Heizungsrohr. In der Folge verursachte das aus der Heizungsanlage austretende Wasser einen erheblichen Wasserschaden in der unter der Wohnung befindlichen Tierarztpraxis. Der Tierarzt musste die Praxis aufgrund des Wasserschadens vorübergehend schließen und forderte vom Mieter der Wohnung über 10.000,00 Euro für Verdienstentgang und Sanierungsarbeiten. Der Mieter meldete den Schaden bei seiner Versicherung.

Die Versicherung lehnte die Deckung des Schadens im Rahmen der Haushaltsversicherung mit der Begründung ab, dass Schäden infolge von Umbauarbeiten in einer Wohnung kein Risiko des täglichen Lebens seien. Die Deckungspflicht der Versicherung ergibt sich regelmäßig aus den Allgemeinen Bedingungen für die Haushaltsversicherung, kurz ABH. Diese können je nach Versicherung voneinander abweichen. Zusätzlich ist in der Haushaltsversicherung eine private Haftpflichtversicherung umfasst. Deren Regelungen ergeben sich aus den Allgemeinen Vertragsbedingungen, kurz AVB. Die konkreten AVB schrieben „Schadenersatzverpflichtungen des Versicherungsnehmers als Privatperson aus den Gefahren des täglichen Lebens insbesondere als Wohnungsinhaber“ vor. Danach sind jene Gefahren erfasst, mit denen üblicherweise im Privatleben eines Menschen gerechnet werden muss.

Anders als die Versicherung des Mieters ist der OGH der Ansicht, dass die Gefahr der Inanspruchnahme nach § 1318 ABGB genau ein solches typisches Risiko darstellt. Der OGH führt weiters aus, dass es für das Vorliegen einer Gefahr des täglichen Lebens nicht erforderlich ist, dass solche Gefahren geradezu täglich auftreten, vielmehr genügt es, wenn die Gefahr erfahrungsgemäß im normalen Lebensverlauf immer wieder, sei es auch seltener, eintritt. Im Ergebnis entschied der OGH daher, dass der vorliegende Fall in die allgemeine Risikobeschreibung der ABH fällt und folglich die Versicherung zur Deckung verpflichtet ist.

## Fazit

Die Haushaltsversicherung umfasst in aller Regel auch immer eine Haftpflichtversicherung. Versicherte Risiken sind dabei Gefahren des täglichen Lebens. Wird der Wohnungsinhaber zum Ersatz des Schadens im Rahmen der Haftung nach § 1318 ABGB verpflichtet, so tritt nach Ansicht des OGH der Versicherungsfall ein. Wurde der Schaden vom ausführenden Bauunternehmen sorgfaltswidrig verursacht, besteht allenfalls eine Regressmöglichkeit der Versicherung am schadensverursachenden Bauunternehmen. ■