

# Der Landanzeiger

Wochenzeitung für den Grossraum Aarau • 50'000 Exemplare • Alle Haushaltungen

---

## RATGEBER RECHT



Urs Bolliger, Eidg. dipl. Immobilientreuhänder

### Schadenfälle im Stockwerkeigentum

5. Mai 2022

**AUSGANGSLAGE** | Bei Installationen und Armaturen können im Laufe der Zeit aufgrund der Alterung und der «Ermüdung» undichte Stelle auftreten. Sind Installationen (wie beispielsweise bei Bodenheizsystem üblich) hinter Serviceklappen «versteckt», kann die Kontrolle des Zustandes in Vergessenheit geraten. Ein sich entwickelnder Schaden wird dann meist erst entdeckt, wenn in einem darunter- oder danebenliegenden Objekt Verfärbungen an den Wänden oder der Decke auftreten. Wird ein Schaden entdeckt, muss dessen Ursache ausfindig gemacht und dieser umgehend bei der zuständigen Versicherung angemeldet werden. Sind von einem Schaden auch das Mobiliar oder Teile der Einrichtung betroffen, muss dieser auch bei der Hausratversicherung gemeldet werden. Schadenmeldungen können heute rasch und unkompliziert online ausgeführt werden. Es ist wichtig, dass auch die Haftpflichtversicherung des Objekts informiert wird, an dessen Installation die Ursache des Schadens zu finden war. Diese trägt Schäden, sofern die Eigentümerschaft des Objekts ein Verschulden trifft oder diese aus gesetzlichen Gründen (zum Beispiel bei einem Werkmangel) haftbar wird. Die Haftpflichtversicherung übernimmt die Reparatur oder den Ersatz von beschädigten Gegenständen im Rahmen des Zeitwerts.

*Sachversicherungen übernehmen Folgeschäden am Gebäude oder am «Hausrat », wenn eine Deckung gegeben ist. Der Abschluss einer Gebäudewasserversicherung ist nicht obligatorisch. Eine Deckung von Gebäudewasserschäden muss daher ergänzend zur obligatorischen Feuer- und Elementarversicherung, welche beim Aarg. Gebäudeversicherungsamt (AGV) abgeschlossen wird, sichergestellt werden. Die Gebäudewasserversicherung kann bei einer privaten Versicherungsgesellschaft oder als Zusatzversicherung beim AGV abgeschlossen werden. Versichert werden Schäden durch das Ausfliessen von Wasser aus Installationen und Apparaten oder durch eindringendes Regen- und Grundwasser. Ebenfalls gedeckt sind Schäden aufgrund eines Rückstaus aus Abwasserleitungen sowie Schäden, welche durch auslaufendes Öl verursacht wurden.*

*Bei Schadenfällen im Stockwerkeigentum stellt sich zudem die Frage nach der Koordinationsverantwortung, der Kostentragung und der Schadensabrechnung. Die Gebäudewasserversicherung wird im Normalfall durch die Gemeinschaft abgeschlossen. Die Bewirtschafterin unterstützt und dokumentiert die Ursachensuche und übernimmt die Anmeldung des Schadens. Anschliessend müssen Angebote für die Behebung eingeholt und vom Versicherer geprüft und freigegeben werden. Die eingehenden Rechnungen werden von der Auftraggeberschaft bezahlt und anschliessend zur Abrechnung der Versicherungsgesellschaft eingereicht. Bei einem Schaden, wie im vorliegenden Beispiel, obliegt die Koordination der Schadensbehebung der entsprechenden Eigentümerschaft. Nur diese kann Aufträge (Entscheidungen zu Ersatzleistungen, zur Materialisierung oder Farbwahl usw.) zur Ausführung von Arbeiten im jeweiligen Sonderrecht erteilen. Sind allgemeine Bauteile betroffen, übernimmt die Bewirtschafterin die Koordinationsaufgaben zu deren Schadensbehebung.*

*Die Behebung von Schadenfällen erfordert eine rasche Reaktion und eine gut koordinierte Vorgehensweise. Es ist wichtig, dass die Verantwortlichkeiten frühzeitig geklärt werden und die betroffenen Parteien eng zusammenarbeiten.*

---

Immobilien-Fragen können gestellt werden an:

Urs Bolliger, Bolliger Neukom Treuhand  
Herzogstrasse 14, 5001 Aarau  
E-Mail: [bolliger@bntreuhand.ch](mailto:bolliger@bntreuhand.ch)