

Wasserschaden in der Eigentumswohnung — was Ihnen zusteht

Ursache und Folgeschaden · Fristen nach der Ley 50/1980 · wann die Kosten der Schadensfeststellung erstattungsfähig sind · Stand September 2026

Der Punkt, den die meisten übersehen

Bei einem Wasserschaden gibt es **zwei Schäden, nicht einen**:

Die Ursache — das defekte Rohr, die undichte Abdichtung, das schadhafte Bauteil. Liegt sie im Gemeinschaftseigentum, ist ihre Beseitigung Sache der Gemeinschaft. Das ist keine Kulanz, sondern eine gesetzliche Pflicht (Art. 10.1 LPH), die keinen Beschluss braucht.

Der Folgeschaden — Ihr Putz, Ihr Estrich, Ihr Bodenbelag, Ihr Mobiliar, Ihre entgangene Vermietung. Das ist Ihr Schaden.

Der typische Fehler: Es wird der Folgeschaden repariert und die Ursache nicht. Dann kommt derselbe Schaden in zwei Jahren wieder — und beim dritten Mal heißt es, das sei ja „schon immer so gewesen“.

Verlangen Sie in Ihrer Meldung ausdrücklich die Beseitigung der Ursache. Ein Satz, der über Jahre Tausende von Euro entscheidet.

Was die Gebäudeversicherung leistet

Fast jede Comunidad (Eigentümergeinschaft) hat eine Gebäudeversicherung, die auch Wasserschäden in den Wohnungen deckt. Wichtig für Sie:

Die Meldung muss gemacht werden. Wird sie nicht gemacht, zahlt niemand — und die Gemeinschaft trägt die Kosten am Ende selbst, also auch Sie über Ihre Umlage. Deshalb hat jeder Eigentümer ein Interesse daran, dass gemeldet wird.

Sie dürfen die Angaben verlangen. Versicherer, Policennummer, Schadensnummer — als Betroffener steht Ihnen diese Auskunft zu.

Es gelten harte Fristen — zu Ihren Gunsten:

- Der Versicherer muss binnen **40 Tagen** nach Schadensmeldung eine Abschlagszahlung auf den unstrittigen Mindestbetrag leisten (Art. 18 Ley 50/1980, Ley de Contrato de Seguro — LCS).
- Zahlt er nicht binnen **drei Monaten**, laufen scharfe Verzugszinsen; nach zwei Jahren steigen sie auf mindestens 20 % jährlich (Art. 20 LCS). Das ist der wirksamste Hebel, den das spanische Versicherungsrecht kennt.

Und eine Frist gegen Sie — die wichtigste Zahl auf diesem Blatt:

Ansprüche aus dem Versicherungsvertrag wegen Sachschäden verjähren nach zwei Jahren ab dem Schadensereignis (Art. 23 LCS).

Wer seinen Schaden von 2023 nie gemeldet hat, hat ihn mit hoher Wahrscheinlichkeit verloren. Wer einen Schaden aus 2025 hat, sollte diese Woche melden. Eine schriftliche Meldung unterbricht die Frist — ein Telefonat nicht.

Die Kosten der Schadensfeststellung

Hier liegt der Posten, den fast niemand geltend macht.

Wenn Sie den Schaden fachlich feststellen und dokumentieren lassen — Ursachenermittlung, Feuchtemessung, Schadensumfang, Fotodokumentation, Kostenschätzung —, entstehen Kosten. Diese Kosten können unter zwei Gesichtspunkten erstattungsfähig sein:

Gegenüber der Versicherung. Das spanische Versicherungsvertragsrecht sieht ausdrücklich vor, dass bei Uneinigkeit über den Schadensumfang **jede Seite einen eigenen Sachverständigen benennt** (Art. 38 LCS). Erhalten Sie im Drittgutachten im Wesentlichen recht, trägt der Versicherer die Kosten. Viele Policen sehen zudem *gastos de peritación* (Kosten der Bewertung durch einen Sachverständigen) vor. Unsere Dokumentation ist keine Peritación (Sachverständigengutachten).

Gegenüber der Gemeinschaft. Kommt der Schaden aus dem Gemeinschaftseigentum und wurde die Gemeinschaft nachweislich aufgefordert und blieb untätig, gehören die Kosten der Feststellung zum Schaden selbst — denn Sie mussten den Umfang ermitteln, um überhaupt beziffern zu können, was Ihnen zusteht.

Entscheidend ist die Reihenfolge: erst schriftlich melden und auffordern, dann eine Frist ablaufen lassen, dann feststellen lassen. Wer sofort eine Schadensfeststellung beauftragt, ohne die Gemeinschaft aufgefordert zu haben, riskiert, auf den Kosten sitzen zu bleiben.

Was ein Schadensbericht enthalten sollte

Damit er versicherungsrechtlich brauchbar ist:

- **Ort und Datum** der Feststellung, Zugang, anwesende Personen
- **Fotodokumentation** — Übersicht, Detail, Bezug zum Bauteil, mit Datum
- **Ursachenermittlung:** Welches Bauteil, gemeinschaftlich oder privat? Warum?
- **Schadensumfang** — Flächen, Aufbauten, betroffene Gewerke, gemessene Werte
- **Instandsetzungsvorschlag** mit Mengengerüst
- **Wiederholungsfälle** am selben Ort, soweit bekannt
- **Nachvollziehbare Kostenschätzung**

Ein Bericht, der die Ursache nur behauptet statt sie zu belegen, hilft Ihnen im Streitfall nicht.

Ihre nächsten Schritte

1. Schaden schriftlich melden — an Verwaltung **und** Präsident, auf Spanisch. Ein Musterschreiben steht kostenlos zur Verfügung.
 2. Beseitigung der **Ursache** verlangen, nicht nur des sichtbaren Schadens.
 3. Versicherungsdaten anfordern.
 4. Alle früheren Vorfälle am selben Ort auflisten — Wiederholung ist Ihr stärkstes Argument.
 5. Nach zehn Tagen ohne Besichtigung schriftlich nachfassen.
 6. Ältere, nie gemeldete Schäden auf die Zweijahresfrist prüfen.
-

Dieses Infoblatt gibt den Stand nach der Ley de Propiedad Horizontal und der Ley 50/1980 de Contrato de Seguro wieder. Es ist eine allgemeine Information und ersetzt keine Beratung im Einzelfall; für verbindliche Auskünfte ist eine Abogada oder ein Abogado (Rechtsanwältin oder Rechtsanwalt) hinzuzuziehen.