

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0226]

Wer zahlt die Eigenbeteiligung bei einem Versicherungsschaden im Sondereigentum?

1. Hat die WEG einen Gebäudeversicherungsvertrag abgeschlossen und wird vom Versicherer ein im Sondereigentum eingetretener Schaden reguliert, hat der geschädigte Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Auskehr der von der Wohnungseigentümergeinschaft empfangenen Versicherungsleistung. (...)

2. Ist zwischen dem Versicherer und der Wohnungseigentümergeinschaft im Rahmen des Gebäudeversicherungsvertrages ein Selbstbehalt vereinbart, ist dieser bei einem Schadenseintritt im Sondereigentum im Innenverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern von dem Verband zu tragen. Der geschädigte Wohnungseigentümer hat gegen die Wohnungseigentümergeinschaft einen Freistellungs- bzw. Ausgleichsanspruch auf Zahlung eines Betrages in Höhe des Selbstbehalts.

LG Karlsruhe
Urt. v. 22.11.2018 – 11 S 23/17

Der Fall:

Am 10.05.2015 kam es zu einem Wasserschaden in der Wohnung des klagenden Wohnungseigentümers.

Ein Sachverständiger ermittelte Schadensbeseitigungskosten in Höhe von 6.080 €. Der Gebäudeversicherer zahlte nach Abzug des Selbstbehalts von 2.500 € noch 3.580 € auf das Konto der beklagten WEG.

Da das Schadensereignis ausschließlich im Sondereigentum des klagenden Wohnungseigentümers stattfand, forderte er die Auszahlung der 3.580 € sowie des Selbstbehalts in Höhe von 2.500 € von der WEG.

Das Problem:

Leider wurde bisher nicht höchstrichterlich geklärt:

Wer hat den vereinbarten Selbstbehalt (Eigenbeteiligung) im Innenverhältnis (WEG oder Wohnungseigentümer) zu tragen, wenn der Gebäudeversicherer allein am Sondereigentum eingetretenen Schaden ersetzt.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der klagenden Wohnungseigentümer hat gegen die WEG einen Anspruch auf Zahlung in Höhe von 6.080 €.

Schließt eine WEG für das gesamte Gebäude eine Gebäudeversicherung ab, handelt es sich – mit Ausnahme von etwaigem Verbandseigentum – um eine Versicherung auf fremde Rechnung im Sinne des § 43 I VVG. Versicherungsnehmer ist der rechtsfähige Verband, während Versicherte die einzelnen Wohnungseigentümer sind, und zwar sowohl für ihren ideellen Anteil am Gemeinschaftseigentum als auch für ihr Sondereigentum (BGH ZWE 2017, 30).

Die WEG ist daher verpflichtet, eine dem Wohnungseigentümer zustehende Versicherungsleistung an diesen auszukehren.

Umstritten ist jedoch, wer den Selbstbehalt im Innenverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen hat. Diese Frage ist aus Sicht der Kammer zu Lasten der Wohnungseigentümergeinschaft zu entscheiden.

Es überzeugt, dass der Selbstbehalt als Bestandteil der Prämie anzusehen ist, weil deren Höhe auch von der Vereinbarung eines Selbstbehalts abhängig ist.

Da sämtliche Wohnungseigentümer von einer niedrigeren Prämie infolge eines Selbstbehalts profitieren, ergibt sich aus der zwischen der Gemeinschaft und den Wohnungseigentümern bestehenden Treupflicht auch die Pflicht der Gemeinschaft, im Schadensfall den Selbstbehalt nicht dem einzelnen zufällig Geschädigten aufzubürden, sondern diesen zunächst als Verband zu übernehmen und anschließend im Rahmen der Jahresabrechnung auf alle Wohnungseigentümer nach dem einschlägigen Kostenverteilerschlüssel umzulegen.

Praxis-Tipp:

Es bleibt zu hoffen, dass der BGH zeitnah die Möglichkeit erhält, die umstrittene Rechtsfrage endgültig zu klären.

Interessant ist die Frage, ob die WEG eine Beschlusskompetenz hat, wonach bei künftigen Schäden, die von im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen „verursacht“ werden, der betreffende Wohnungseigentümer den Selbstbehalt vorrangig zu tragen hat.

Dies hat das OLG Köln v. 14.7.2003 – 16 Wx 124/03; ZMR 2004, 298 in einem Fall anerkannt. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ