

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [377]

Selbstbeteiligung Wohngebäudeversicherung – Wer zahlt?

Tritt in einer Wohnungseigentumsanlage aufgrund einer defekten Wasserleitung ein Schaden ein, ist ein von der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarter Selbstbehalt, durch den der Versicherer einen bestimmten Teil des ansonsten versicherten Interesses nicht zu ersetzen hat, wie die Versicherungsprämie nach dem gesetzlichen bzw. vereinbarten Verteilungsschlüssel zu verteilen. Dies gilt unabhängig davon, ob der Leitungswasserschaden an dem Gemeinschaftseigentum oder - ausschließlich oder teilweise - an dem Sondereigentum entstanden ist.

BGH, Urteil vom 16. September 2022
Az. V ZR 69/21

Der Fall:

Die Parteien bilden eine WEG, welche eine Gebäudeversicherung unterhält, die neben anderen Risiken auch Leitungswasserschäden abdeckt (sog. Gebäudeversicherung). Der Versicherungsschutz besteht für das gesamte Gebäude, ohne dass zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum unterschieden wird. Der Selbstbehalt beträgt wegen der Schadenshäufung inzwischen 7.500 € pro Schadensfall. Seit Jahren treten immer wieder Wasserschäden auf und verursachen ganz erhebliche Instandsetzungskosten, die sich allein im Jahr 2018 auf rd. 85.000 € beliefen.

Bislang ist die Praxis in der Gemeinschaft so, dass die Verwalterin bei einem Wasserschaden ein Fachunternehmen mit der Schadensbeseitigung beauftragt und die Kosten von dem Gemeinschaftskonto begleicht. Sie nimmt die Versicherung in Anspruch und legt die Kosten unter Abzug der Versicherungsleistung nach Miteigentumsanteilen um, und zwar auch insoweit,

als die Schäden im Bereich des Sondereigentums entstanden sind. Nach dem Vortrag der Klägerin sind die Mängel an den Leitungen bisher jeweils hinter den Absperr-einrichtungen im räumlichen Bereich des Sondereigentums der betroffenen Wohneinheiten entstanden.

Die Klägerin verlangt mit ihrer Beschlussersetzungsklage eine von der bisherigen Praxis abweichende Verteilung des Selbstbehalts. Vorrangig soll der Beschluss ersetzt werden, dass bei einem Wasserschaden, der im Bereich des Sondereigentums entstanden ist, die Kosten der Instandsetzung und Schadensbeseitigung einschließlich der Selbstbeteiligung für den Gebäudeversicherer von dem Sondereigentümer der betroffenen Wohneinheit zu tragen sind.

Das Problem:

Bisher war höchstrichterlich nicht geklärt, ob bei einem Selbstbehalt eine entsprechende Aufteilung auf das Sonder- und Gemeinschaftseigentum stattfinden muss.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die in der WEG praktizierte Verteilung des Selbstbehalts bei einem Leitungswasserschaden nach Miteigentumsanteilen ist rechtmäßig, so dass die Klägerin nicht verlangen kann, dass ein ihrer Rechtsauffassung entsprechender Beschluss durch das Gericht ersetzt wird. Die Behandlung eines in der verbundenen Gebäudeversicherung vereinbarten Selbstbehalts war in Rechtsprechung und Literatur allerdings umstritten.

Im Ergebnis stellt der BGH fest, dass der im Schadensfall in der verbundenen Gebäudeversicherung verbleibende Selbstbehalt bei wertender Betrachtung wie die Versicherungsprämie einen Teil der Gemeinschaftskosten gemäß § 16 Abs. 2 Satz

1 WEG dar. Er fällt der WEG zur Last. Entweder beseitigt sie den Schaden und trägt die Kosten, die sie wegen des Selbstbehalts von der Versicherung nicht ersetzt bekommt, oder der betroffene Wohnungseigentümer hat Aufwendungen, die ihm die GdWE erstattet, wobei der in Höhe des Selbstbehalts nicht von der Versicherung gedeckte Schaden wiederum aus dem Gemeinschaftsvermögen entnommen werden muss.

Da entsprechend den obigen Ausführungen der Selbstbehalt wertungsmäßig zu den Gemeinschaftskosten i. S. d. § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG zu zählen ist, können die Wohnungseigentümer folgerichtig gemäß § 16 Abs. 2 Satz 2 WEG eine von dem allgemeinen Umlageschlüssel abweichende Verteilung des Selbstbehalts beschließen.

Praxis-Tipp:

Die Bearbeitung von Versicherungsfällen wird durch die neue Entscheidung deutlich erleichtert. Die WEG hat zwar die Beschlusskompetenz, die Kostenverteilung zu ändern, diese Änderung muss aber letztlich auch ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. ■

Fachautor:



Immobilien-Ökonom (VWA)
Massimo Füllbeck

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