

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0317]

Wer trägt im Schadensfall den vereinbarten Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung?

Der Selbstbehalt bei einer Gebäudeversicherung ist im Schadensfall nicht anteilig zwischen geschädigtem Sondereigentümer und ebenfalls geschädigter Wohnungseigentümergeinschaft aufzuteilen, vielmehr trägt die Gemeinschaft diesen alleine (Anschluss an LG Karlsruhe vom 22.11.2018 – 11 S 23/17, ZWE 2019, 324).

LG Frankfurt/M., Urteil vom 20.05.2021 Az. 2-13 S 149/19

Der Fall:

Die Kläger sind Wohnungseigentümer, die Beklagte ist die Wohnungseigentümergeinschaft. Gegenstand des Verfahrens ist ein Leitungswasserschaden. Dieser wurde von der Gebäudeversicherung reguliert.

Die Entschädigungsleistung wurde sowohl für den Schaden im Sondereigentumsbereich als auch für Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums bezahlt. Insgesamt wurde einvernehmlich mit der Versicherung ein Schaden von 13.950 € festgelegt, davon entfielen 11.750 € auf dem Bereich des Sondereigentums. Die Versicherung enthielt eine Selbstbeteiligung i.H.v. 1.000 €, um deren Verteilung streiten die Parteien.

Das Problem:

Hoch umstritten ist, wer den Selbstbehalt im Innenverhältnis zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und den einzelnen Wohnungseigentümern zu tragen hat.

Nach einer Auffassung ist bei Schäden am Gemeinschafts- und Sondereigentum oder an mehreren Sondereigentumseinheiten eine quotale Verteilung des

Selbsthalts auf sämtliche geschädigten Wohnungseigentümer vorzunehmen (Armbrüster ZWE 2009, 109 (112); ders. ZWE 2019, 324), nach anderer Ansicht wird der Betrag des Selbsthalts quasi sozialisiert und von allen Eigentümern getragen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Den geschädigten Eigentümern steht die auf den Schaden an ihrem Sondereigentum gezahlte Entschädigung der Versicherung in voller Höhe zu, ohne dass insoweit ein Abzug in anteiliger Höhe für den Selbstbehalt erfolgen darf.

Bei dem von der Beklagten abgeschlossenen Gebäudeversicherungsvertrag handelt es sich um eine Versicherung auf fremde Rechnung nach § 43 Abs.1 VVG, sodass zwischen ihr und den Klägern ein Treuhandverhältnis entstanden ist, das die Beklagte verpflichtet, eine den Klägern zustehende Versicherungsleistung an diese auszukehren.

Im Außenverhältnis hat aufgrund des Gebäudeversicherungsvertrages die Gemeinschaft als Schuldnerin der Versicherungsprämien diesen Betrag zu tragen, entsprechend ist auch von der Gebäudeversicherung vorliegend abgerechnet worden.

Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband hat auch bei einem Schadenseintritt in nur einer Sondereigentumseinheit mit eigenen finanziellen Mitteln die Schadensbeseitigung in vollem Umfang zu ermöglichen und den Aufwand für den Selbstbehalt – auf der zweiten Stufe – in der Jahresabrechnung (auf alle Eigentümer) umzulegen (LG Karlsruhe, ZWE 2019, 324; Bärmann/Pick/Emmerich, 20. Aufl. 2020, WEG § 21 Rn. 119; Dötsch NZM

2018, 353 (366); Jennißen in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 16 Rn. 99; Karkmann in BeckOGK, § 21 WEG Rn. 99).

Der Selbstbehalt ist als Bestandteil der Prämie anzusehen, weil deren Höhe auch von der Vereinbarung eines Selbsthalts abhängig ist.

Da sämtliche Wohnungseigentümer von einer niedrigeren Prämie infolge eines Selbsthalts 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 den entsprechenden Kostenanteilen (idR nach Miteigentumsanteilen, § 16 II und I 2 WEG) umzulegen.

Praxis-Tipp:

Man sollte dieser überzeugenden Rechtsprechung folgen (G. Oettinger: We are all sitting in one boat).■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht