

Vortrag auf dem IX. Kölner Verwalterforum

# Versicherungsrecht versus WEG-Recht

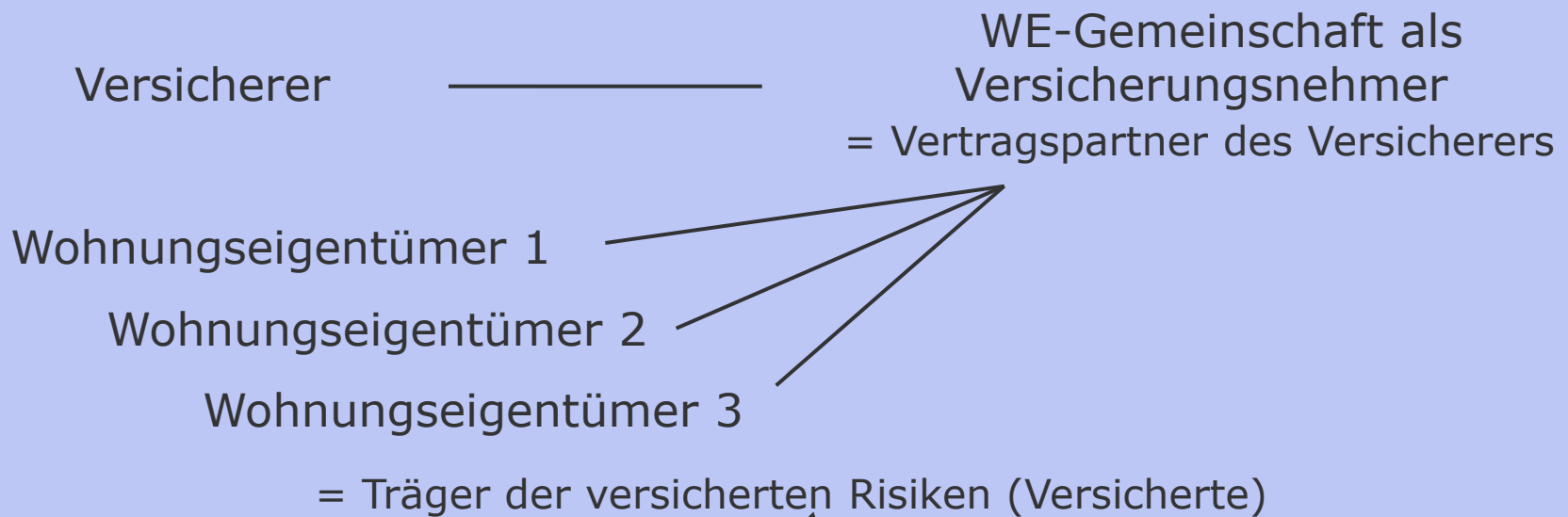
9. Februar 2008



## Themenüberblick

1. Folgen der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft für die Versicherungsverhältnisse
2. Auswirkungen der Reform des Versicherungsvertragsgesetzes
3. Selbstbeteiligung und Folgeprobleme

# 1. Folgen der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft für die Versicherungsverhältnisse





## Praxisfall:

Wohnungseigentümer A lässt Waschmaschine unbeaufsichtigt. Wasser dringt in die Wohnung von Wohnungseigentümer B ein.

B verlangt von A Ersatz der Durchfeuchtungsschäden.

Die Gemeinschaft unterhält eine Gebäudeversicherung. A ist haftpflichtversichert.

A meint, B müsse sich an den Gebäudeversicherer der Gemeinschaft halten.

(BGH, Urt. v. 10.11.2006 – V ZR 62/06, ZWE 2007, 32 ff. m. Anm. *Armbrüster*, ZWE 2007, 30 f.)



- BGH: B muss sich an Gebäudeversicherer der Gemeinschaft halten, Begründung: Treuepflicht der Wohnungseigentümer
- Versicherungsrechtliche Lage:
  - A ist in der Gebäudeversicherung mitversichert: Gemeinschaft ist Versicherungsnehmerin, Wohnungseigentümer sind Versicherte (eigenes Sacherhaltungsinteresse und zugleich Haftpflichtinteresse = sog. Sachersatzinteresse)
  - Gemeinschaftseigentum gehört weiterhin den Wohnungseigentümern, nicht der Gemeinschaft
  - Gebäudeversicherer nimmt nach Zahlung an die Gemeinschaft intern (teilweise) Regress gegen den Haftpflichtversicherer des A

## 2. Auswirkungen der Reform des Versicherungsvertragsgesetzes

- Ab 1.1.2008 für Neuverträge, ab 1.1.2009 auch für Bestandsverträge: Neues VVG
- Beratungs- und Informationspflichten des Versicherers (§§ 6, 7 VVG) neben denen von Versicherungsvermittlern, auch bei laufenden Verträgen
- allgemeines zweiwöchiges Widerrufsrecht des Versicherungsnehmers
- Wegfall des Alles- oder Nichts – Prinzips bei grob fahrlässigen Vertragsverletzungen (Quotelungsmodell)

- Vorvertragliche Anzeigepflicht nur bei ausdrücklicher Frage (§ 19 Abs. 1 VVG)
- Verlängerung der Verjährung auf drei Jahre; Wegfall der sechsmonatigen Klagefrist (§ 12 Abs. 3 VVG a.F.)
- Versicherungsnehmer kann Aufwendungen zur Abwehr eines unmittelbar bevorstehenden Versicherungsfall ersetzt verlangen (§ 90 VVG)

### 3. Selbstbeteiligung und Folgeprobleme

#### Praxisfall:

Bei einem Wasserrohrbruch entsteht ein Gesamtschaden von 12.000 €. Davon entfallen 8.000 € auf das Sondereigentum und 4.000 € auf das Gemeinschaftseigentum.

Der im Versicherungsvertrag der Gemeinschaft vereinbarte Selbstbehalt (Eigenbeteiligung) beträgt 3.000 €.



Lösung in zwei Schritten:

(1) Vom entstandenen Gesamtschaden (12.000 €) ist der Selbstbehalt (3.000 €) abzuziehen.

(2) Die verbleibende Summe (9.000 €) ist im Verhältnis der jeweiligen Schadenshöhe zu verteilen.

Also: 6.000 € Wohnungseigentümer, 3.000 € Gemeinschaft.



- Abweichende Regelungen

- durch Vereinbarung (§ 10 Abs. 2, 3 WEG)
- OLG Köln: auch durch Beschluss  
(Beschl. v. 14.7.2003 – 16 Wx 124/03, ZMR 2004, 298f.)

- Bedürfnis:

Nur für den Fall, dass der Wohnungseigentümer seine Instandhaltungspflicht bzgl. des Sondereigentums nicht schuldhaft verletzt hat

- Möglicher Regelungsinhalt:

Bei Schäden, die von im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen verursacht wurden, hat der betreffende Wohnungseigentümer den Selbstbehalt in der Gebäudeversicherung vorrangig zu tragen.



- Folgeprobleme:
  - Abgrenzung Sondereigentum – Gemeinschaftseigentum
  - Beweis der Ursächlichkeit, insbesondere bei mehreren Ursachen
  - Ordnungsmäßigkeit des Beschlusses zum Selbstbehalt, insbesondere bei unterschiedlich hohen Risiken im Sondereigentum (Beispiel: Risiko eines Rohrbruchs in unrenovierter Altbauetage gegenüber neu ausgebautem Dachgeschoss)
  - für rein zustandsbezogene, verschuldensunabhängige Zahlungspflicht ist Beschlusskompetenz zweifelhaft
- Empfehlung:
  - Geltendmachung des Anspruchs auf ordnungsmäßige Instandhaltung des Sondereigentums

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!