

WEG und Gebäudeversicherung

Ist für den Schadensfall ein Selbstbehalt vereinbart, müssen ihn die Eigentümer gemeinsam tragen

Eine Eigentümergemeinschaft (WEG) hat für die Wohnanlage (Gemeinschaftseigentum und Sondereigentum) eine Gebäudeversicherung abgeschlossen, die auch Leitungswasserschäden abdeckt. Da in den Wohnungen von Eigentümerin A mangelhafte Wasserleitungen verlegt wurden, traten hier wiederholt Wasserschäden auf. Allein 2018 betrug der Schaden 85.000 Euro. Aus diesem Grund läuft schon lange ein Rechtsstreit zwischen der WEG und der Handwerksfirma, die die Kupferrohre verlegt hat.

Bei jedem Schaden beauftragte die Verwalterin ein Fachunternehmen mit den Reparaturen und beglich die Rechnung vom Gemeinschaftskonto. Die Gebäudeversicherung ersetzte den Schaden - bis auf den vereinbarten Selbstbehalt. Den Selbstbehalt legte die Verwalterin auf die Eigentümer um, so, wie es ihren Miteigentumsanteilen entsprach. Er stieg mit jedem Schadensfall und belief sich zuletzt auf 7.500 Euro.

Gegen die Umlage des Selbstbehalts protestierte Eigentümerin B, der eine große Gewerbeeinheit gehört: Bei ihr sei noch nie ein Schaden aufgetreten, die Mängel betrafen nur das Sondereigentum der Eigentümerin A. Eigentümerin B wollte sich deshalb nicht mehr an den Kosten für die Beseitigung von Leitungsschäden beteiligen und verlangte, den Selbstbehalt anders aufzuteilen. Beim Bundesgerichtshof erreichte sie einen Teilerfolg (V ZR 69/21).

Die derzeitige Praxis der Verwalterin sei rechtmäßig, so die Bundesrichter. Es entspreche der Interessenlage der Eigentümer, wenn der Sondereigentümer den Selbstbehalt bei einem Versicherungsfall nicht alleine finanzieren müsse. Schließlich profitierten von einem Selbstbehalt alle Eigentümer, weil so die WEG als Versicherungsnehmerin einen niedrigeren Versicherungsbeitrag zahle. Also müssten auch alle die Kosten tragen: Ebenso wie der Beitrag sei der Selbstbehalt gemäß den Eigentumsanteilen aufzuteilen.

Allerdings könne die WEG durchaus vereinbaren, für die Zukunft den Verteilungsschlüssel zu ändern. Darauf hätte die Eigentümerin B Anspruch, wenn die bisherige Regelung sie unbillig belaste. Das wäre der Fall, wenn das Leitungsnetz in den Wohneinheiten und in der Gewerbeeinheit unterschiedlich gebaut bzw. installiert sei — wenn also absehbar wäre, dass Leitungswasserschäden weiterhin (nur) in den Wohneinheiten auftreten und B trotzdem regelmäßig die Kosten mittragen müsste.

Dann müsste die WEG den Verteilungsschlüssel für den Selbstbehalt ändern. Die Bundesrichter verwiesen den Rechtsstreit zurück an die Vorinstanz: Sie müsse nun klären, ob tatsächlich unterschiedliche bauliche Verhältnisse vorlägen.

Quelle: <http://www.onlineurteile.de/urteil/weg-und-gebaeudeversicherung>