



## VDIV NRW AKTUELL HANDLUNGSEMPFEHLUNG

VERTEILUNG DES SELBSTBEHALTES DER  
WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG BEI SCHÄDEN  
AM SONDEREIGENTUM



## VERTEILUNG DES SELBSTBEHALTES DER WOHNGEBÄUDEVERSICHERUNG BEI SCHÄDEN AM SONDEREIGENTUM (hier: Wasserschäden)

### **Mündliche Verhandlung beim BGH am 01.07.2022; V ZR 69/21**

*Das Problem:* Durch einen Wasserrohrbruch entsteht ein Schaden am Gemeinschaftseigentum in Höhe von 2.000,00 € und am Sondereigentum eines Miteigentümers ein Schaden von 4.000,00 € (Parkett). Bei der Wohngebäudeversicherung besteht ein Selbstbehalt von 3.000,00 € pro Schadensfall. Wer muss den anteiligen Selbstbehalt zahlen, der auf den Schaden am Sondereigentum entfällt (2.000,00 €), der geschädigte Sondereigentümer oder alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen?

Am 01.07.2022 hat der **BGH** die Frage der Verteilung des Selbstbehaltes (Selbstbeteiligung der WEG) bei Wohngebäudeschäden am Sondereigentum im Rahmen einer Beschlussersetzungsklage verhandelt. Zunächst hat er festgestellt, dass es sich hierbei um ein seit vielen Jahren in Literatur und Rechtsprechung sehr kontrovers diskutiertes Rechtsproblem handelt und gute Argumente sowohl für die Prämientheorie (Verteilung auf alle Miteigentümer) als auch für die Instandhaltungstheorie (nur die betroffenen Sondereigentümer zahlen ihren - anteiligen - Schaden am Sondereigentum) sprechen.

Im **Ergebnis** hat sich der BGH grundsätzlich für die **Prämientheorie** ausgesprochen, weil es sonst zu unzumutbaren Belastungen einzelner Eigentümer kommen könne, die aufgrund der unkontrollierte Wasserausbreitung willkürlich und in unabsehbarer Höhe an deren Sondereigentum entstehe, ohne die Möglichkeit, dies zu versichern.

Ob unter besonderen Voraussetzungen einzelne Eigentümer eine **abweichende Kostenverteilung** verlangen und - bei Ablehnung ihres Beschlussesantrages - im Wege einer Beschlussersetzungsklage durchzusetzen können, wurde ebenfalls erörtert. Der BGH hält eine solche Konstellation für möglich, allerdings nur unter den strengen Ausnahme-Voraussetzungen des § 10 Abs. 2 WEG, wonach ein Abänderungsanspruch nur besteht, „soweit ein Festhalten an der geltenden Regelung aus schwerwie-

genden Gründen unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Rechte und Interessen der anderen Eigentümer, unbillig erscheint“. Das könnte etwa denkbar sein, wenn in einer Eigentümergeinschaft, die aus zwei Gebäuden besteht, Wasserrohrbrüche ausschließlich in einem der beiden Gebäude auftreten und die technischen Mängel im anderen Gebäude nicht vorliegen. Ob ein solcher Umstand letztendlich ausreicht, ist nicht entschieden, aber denkbar. Da der Revisionskläger in diese Richtung argumentiert, ist damit zu rechnen, dass der BGH das Verfahren an die Vorinstanz Landgericht Köln zurückweist und unter Hinweis auf die obige Rechtslage die Aufklärung der tatsächlichen Fragen vorgibt.

Fazit: Nach dem Verlauf der mündlichen Verhandlung dürfte sich im Grundsatz die Prämientheorie durchsetzen, wonach der Selbstbehalt bei Wohngebäudeschäden auch im Hinblick auf Schäden am Sondereigentum in der Regel auf alle Eigentümer zu verteilen ist. Nur wenn außergewöhnliche Umstände im Sinne von § 10 Abs. 2 WEG vorliegen, könnte ein Anspruch auf Abänderung dieses Verteilungsschlüssels in Betracht kommen.

Autor: Thomas Brandt, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Verband der Immobilienverwalter  
Nordrhein-Westfalen

**VDIV Verband der Immobilienverwalter  
Nordrhein-Westfalen e.V.**

Garzweilerweg 12  
50829 Köln

T (0221) 67 02 79-0  
F (0221) 67 02 79-90  
E [info@vdiv-nrw.de](mailto:info@vdiv-nrw.de)

[www.vdiv-nrw.de](http://www.vdiv-nrw.de)