

Vortrag auf dem IX. Kölner Verwalterforum

Versicherungsrecht versus WEG-Recht

9. Februar 2008

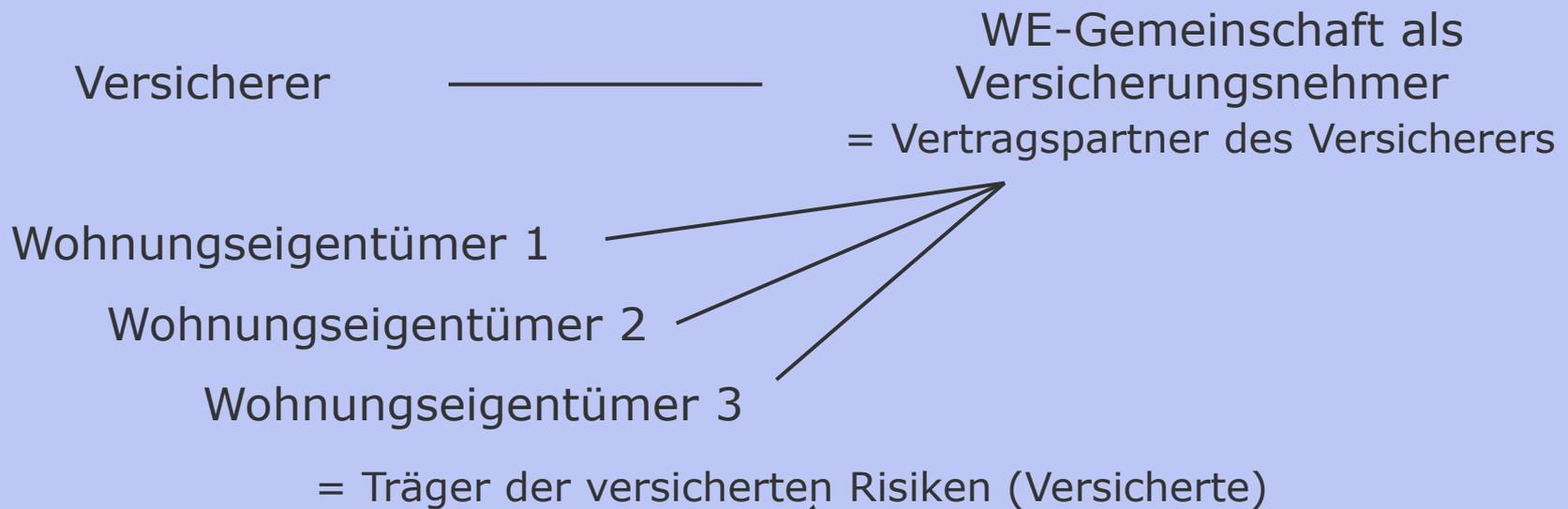


Themenüberblick

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!