



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**31. Pantaenius-Immobilientagung
am 16. November 2023 in Hamburg**

Delikatessen zur Gebäude- versicherung einer GdWE

RA Dr. Jan-Hendrik Schmidt, www.wir-breiholdt.de

Gruß aus der Küche

Schließt GdWE für das gesamte Gebäude eine Gebäudeversicherung ab, handelt es sich – mit Ausnahme von etwaigem Verbandseigentum – um eine **Versicherung auf fremde Rechnung** (§ 43 I VVG) zu Gunsten der WEer als Träger des Sonder- und Gemeinschaftseigentums (SE/GE). Der einzelne WEer wird Mitversicherter für seinen (ideellen) Anteil am GE sowie für sein SE. Erbringt die Gebäudeversicherung zur Regulierung eines Schadens an dem SE eine Versicherungsleistung an die GdWE, ist diese verpflichtet, die Versicherungsleistung an diejenige Person auszuzahlen, der sie nach den versicherungsvertraglichen Regeln zusteht.

(BGH, Urt. v. 16.9.2016 – V ZR 29/16)

Gruß aus der Küche

Aus einer Wohngebäudeversicherung kann der einzelne WEer nicht ohne Weiteres unmittelbar gegen die Versicherung vorgehen. Das folgt aus § 44 VVG (Versicherungsvertragsgesetz):

- (1) Bei der Versicherung für fremde Rechnung stehen die Rechte aus dem Versicherungsvertrag dem Versicherten zu. Die Übermittlung des Versicherungsscheins kann jedoch nur der VN verlangen.
- (2) Der Versicherte kann ohne **Zustimmung des VN** nur dann über seine Rechte verfügen und diese Rechte gerichtlich geltend machen, wenn er im Besitz des Versicherungsscheins ist.

→ Verwalter kann und darf (§§ 9b, 27 I WEG) die von der GdWE als VN geschuldete Zustimmung iSd § 44 VVG erteilen (streitig).

Vorspeise

Der Verwalter ist bei Feststellung eines (Wasser-)Schadens in einer Wohnung, dessen **Ursache** im GE liegen kann, verpflichtet und eben auch berechtigt, unverzüglich Feststellungen einzuleiten zu Art, Umfang und Ursache der Feuchtigkeit, auch um zu klären, ob Eilmaßnahmen geboten sind (OLG München 15.05.2006 - 34 Wx 156/05; BayObLG 29.01.1998 - 2Z BR 53/97; LG München I 15.10.2012 - 1 S 26801/11). Bei Feuchtigkeitsschäden im SE dürfte ein Mangel bzw. Schaden am GE immer naheliegen, z.B. eine Dach- oder Wandundichtigkeit oder ein Rohrschaden an wasserführenden Leitungen innerhalb des GE.

(LG Lüneburg Hinweisbeschluss v. 28.10.2022 – 3 S 36/22 Rn. 15).

Zwischengang

Fall: Aus Wohnung 5. OG läuft im Februar 2021 Wasser in Wohnung darunter, die dadurch unbewohnbar wird. Zutritt zur Schadenfeststellung und Reparatur erfolgen nur verzögert. Ursache ist ein Schaden am WC. Verwalter meldet Gebäudeversicherer den Schaden erst nach anwaltlicher Mahnung des Geschädigten. Versicherer reguliert unter Ausschluss des Mietausfalls von 6.000 € für die Zeit bis zur Schadenanzeige. Der geschädigte SEer verklagt den WEG-Verwalter auf Schadenersatz.

Frage: Aussicht auf Erfolg?

Antwort: Nein (AG Bergisch Gladbach, 24.11.2022 – 70 C 25/22).

Hauptgang

Fall: LWS in nachträglich ausgebauter Dachgeschosswohnung. Während Trocknung/ Reparatur zeigt sich, dass vor 9 Jahren vom Voreigentümer mangelhaft ausgebaut (Kunststoffrohre, Einschub fehlt, Brandschutz). Wohnung wurde vor 2 Jahren vom Voreigentümer an jetzigen Eigentümer/Selbstnutzer verkauft. Dieser will aus Anlass der Bauarbeiten das Badezimmer modernisieren. Währenddessen zweiter LWS an anderer Stelle der Wohnung.

Frage: was tun als Verwalter?

Antwort: Durchbeißen!

Nachtisch

Fall: Das wasserführende Leitungsnetz ist marode. Seit Jahren viele Schäden und immer höhere Selbstbehalte, zuletzt 4.000 € je Schadenfall. Versicherer droht der GdWE mit Kündigung. Der nächste LWS tritt ein. GE und 2 Wohnungen sind geschädigt. Beide SEer verlangen Schadenanzeige beim Gebäudeversicherer, hilfsweise Zahlung aus der Gemeinschaftskasse. Beirat und Verwalter wollen den Versicherungsschutz nicht riskieren.

Frage: was tun? Welche Optionen, welche folgen, welche Risiken?



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Absacker



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**