



Breiholdt Nierhaus Schmidt

29. Pantaenius-Immobilientagung am 17. November 2022 in Hamburg

Die Behandlung von Gebäudeversicherungsschäden in der Jahresabrechnung

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

Einleitung und Überblick

- Hauptfall in der Praxis: verbundene Gebäudeversicherung
- Versicherung auf fremde Rechnung (Versicherungsnehmer/VN, Mitversicherte - Verwalter zwischen Baum und Borke)
- Merke: versicherungsrechtliche Unbeachtlichkeit der wohnungseigentumsrechtlichen Unterscheidung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum
- Grundsatz: Verwaltungsmonopol der Gemeinschaft (GdWE) für das gemeinschaftliche Eigentum, Verwaltungsmonopol des einzelnen Sondereigentümers für sein Sondereigentum.

Abwicklung von Leitungswasserschäden

- Versicherungsnehmerin/VN ist die GdWE, vertreten durch Verwalter. Obliegenheit zur unverzüglichen Schadenanzeige beim Versicherer. Geschädigten Sondereigentümern ist die Versicherungsverbinding + ggf. Schadennummer mitzuteilen.
- Verweigert Versicherer direkte Kommunikation mit Sondereigentümern, sollte Verwalter diesen namens der GdWE ausdrücklich ermächtigen, insbesondere dann, wenn nur Sondereigentum geschädigt ist.
- Reguliert Versicherer für gemeinschaftliches Eigentum (GE) und Sondereigentum (SE) in die Gemeinschaftskasse, muss Verwalter für die GdWE bzgl. SE auskehren, bei inzwischen ausgeschiedenen Sondereigentümern ggf. nachforschen (BGH ZMR 2016, 974).

Selbstbehalt

- Ist in der verbundenen Gebäudeversicherung ein Selbstbehalt vereinbart, muss der Versicherer einen bestimmten bezifferten Teil des ansonsten versicherten Interesses nicht ersetzen. Es handelt sich um einen Fall der Unterversicherung.
- Vorteil für GdWE und WEer ist die niedrigere Versicherungsprämie. Hausgeld wird geringer. Versicherungsschutz ist gesichert.
- Selbstbehalte können freiwillig oder – bei schlechter Schadenquote – auf Druck des Versicherers vereinbart werden. Beide Fälle behandelt der BGH gleich (Urteil vom 16.09.2022 zum Aktenzeichen V ZR 69/21). Dem lag folgender Fall zugrunde.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

BGH 16.09.2022 – V ZR 69/21

Fall: GdWE in Köln mit vielen Wohnungen und einem gewerblich genutzten Teileigentum, das der Klägerin gehört. Das Trinkwasserleitungssystem aus Kupfer ist mangelhaft. Seit Jahren treten Leitungswasserschäden (LWS) auf, die sich allein im Jahr 2018 auf rund 85.000 € beliefen. Parallel prozessiert GdWE seit Jahren gegen den Unternehmer, der die maroden Kupferrohre verlegt hat. GdWE hat verbundene Gebäudeversicherung. Der Selbstbehalt beträgt wegen der Schadenhäufungen inzwischen 7500 € pro Schadenfall. Bei jedem LWS bezahlt Verwalter die Reparatur, nimmt Versicherer in Anspruch und legt alles unter Abzug der Versicherungsleistung nach MEA auf alle Einheiten um, und zwar auch insoweit, als Schäden im Sondereigentum entstanden.

Die Klägerin hält das für rechtswidrig und verlangt Freistellung vom Selbstbehalt mit der Behauptung, im Teileigentum habe es noch nie einen LWS gegeben.

Stichpunkte für die Diskussion

- Reparaturausgaben für die Schadenbeseitigung sind Kosten der Erhaltung (Instandsetzung durch Reparatur). Flossen sie im Abrechnungszeitraum aus dem Gemeinschaftsvermögen ab, sind sie in der Jahresabrechnung/JA abzurechnen. Abgrenzungen sind unzulässig, auch bei jahresübergreifenden Versicherungsschäden.
- Reguliert Versicherer den Schaden im Abrechnungszeitraum, ist die Versicherungsleistung als Einnahme in der JA abzurechnen.
- Der BGH hatte einen Sachverhalt zu beurteilen, in dem es zwar eine gemischte Nutzung (Wohnungen und Gewerbe) gab, aber keine Untergemeinschaften (UG) gebildet waren.

Stichpunkte für die Diskussion

- Der BGH verwies den Fall zurück zum Landgericht Köln und lässt in seiner „Segelanweisung“ erkennen, dass der Klägerin ein Anspruch auf eine abweichende Verteilung des Selbstbehalts zustehen könne, wenn die (strengen) Voraussetzungen eines Änderungsanspruchs für Vereinbarungen gemäß § 10 Abs. 2 WEG vorliegen sollten.
- Denn dann könne – so der Gedankengang des BGH – erst recht weniger als eine Änderung der Gemeinschaftsordnung verlangt werden können, sprich – so die amtliche Leitsätze im Urteil – die „abweichende Verteilung“ bzw. „Anpassung der Kostenverteilung“ bezüglich des Selbstbehalts.
- Anschlussfrage: wie wäre es in einem Fall mit UG? → ...

Neues Beispiel

Fünf Häuser A - E und Tiefgarage F, also sechs Untergemeinschaften (UG A – F) mit laut TE/GO getrennter Verwaltungshoheit in allen eigenen, d.h. nur ein Gebäude betreffenden, Angelegenheiten (Zuständigkeit, Erhaltungspflicht, Kostentragung, Stimmrecht etc.). Verbundene Gebäudeversicherung mit 5000 € Selbstbehalt. Jährliche Versicherungsprämie 25.000 €. Sturmschaden an Fassade Haus B Anfang 2020. Verwalter informiert Versicherer, beauftragt und bezahlt nach Beschlussfassung Fassadensanierung 60.000 € im Jahr 2020. Der Versicherer reguliert 2021 nach Abzug des Selbstbehalts 58.000 € in die Gemeinschaftskasse.

Frage: wie verfährt Verwalter mit JA 2020 und 2021?

Neues Beispiel

- Der Versicherungsvertrag besteht zwischen GdWE und Versicherer. VN ist die GdWE, nicht die einzelnen Untergemeinschaften. Die Ausgabe (Prämie) für die Gebäudeversicherung (25.000 €) ist deshalb eine Gesamtangelegenheit, die in der JA auf alle Einheiten zu verteilen ist.
- Die Fassadeninstandsetzung betraf nur Haus B. Die Ausgabe (60.000 €) ist in der JA 2020 auf die Einheiten dieser UG B zu verteilen. Wird sie über die Rücklage Haus B finanziert, ist dies in der JA kenntlich zu machen.
- Im Vermögensbericht JA 2020 ist die Forderung gegen den Versicherer zu erwähnen.

Neues Beispiel

- Die Versicherungsleistung ist eine Einnahme, die in der JA 2021 auf die Einheiten in Haus B zu verteilen bzw. der dortigen IRL zuzuführen ist.
- Der Selbstbehalt von 5.000,00 € ist auf alle Einheiten zu verteilen, nicht nur innerhalb von Haus B. Der BGH stellt den Solidargedanken der GdWE („Gesamtgemeinschaft“) in den Mittelpunkt, unabhängig von der Schadenssubstanz (also egal, ob ein/ mehrere SE und/ oder GE) und deshalb unabhängig vom Schadenort (egal, welches Gebäude).
- Im Beispiel klingt das möglicherweise ungerecht. Stellt man sich andererseits eine GdWE vor, die aus 60 Einfamilienhäusern oder 20 Blöcken mit je 3 Einheiten (jeweils UG) besteht, sieht es mit dem Gerechtigkeitsempfinden schon wieder anders aus.

AG Hamburg-Sankt Georg ZMR 2022, 257

Fall: Die GdWE verklagt den Beklagten, dem seit 15.09.2020 die Wohnung Nr. 112 gehört, auf Hausgeldzahlung. Beklagter erklärt Aufrechnung mit Gegenforderung auf Auskehrung des mit der Hamburger Feuerkasse vereinbarten Selbstbehalts von 1500 €. In seiner Wohnung gab es Ende Juni 2020 einen LWS. In vergleichbaren Fällen hatte stets die GdWE den Selbstbehalt getragen. Beklagter beantragte in der ETV vom 10.05.2021, dass Selbstbeteiligung der Gebäudeversicherung für die Wasserschäden im Hause aus Juni 2020 auch für seine Wohnung von der GdWE getragen wird. Es erging ein Negativbeschluss.

Frage: wie ist die Rechtslage?

AG Hamburg-Sankt Georg ZMR 2022, 257

Das AG gab der Zahlungsklage statt und verneinte ein Aufrechnungsrecht. Der Streit um die Verteilung des Selbstbehalts könne offenbleiben, da die GdWE durch den bestandskräftigen Negativbeschluss entschieden habe, dass der Selbstbehalt vom Beklagten zu tragen sei (AG HH-St.G. ZMR 2022, 257 [260]).

Kommentar: Ergebnis richtig, aber die Begründung überzeugt nicht. Durch einen Negativbeschluss können keine Entscheidungen getroffen, erst recht keine (Gegen-)Ansprüche vernichtet werden. Jedoch steht Beklagtem kein Gegenanspruch zu, sondern Rechtsvorgänger (BGH ZMR 2016, 974 Rn. 12). Wasserschaden trat vor seinem Eigentumserwerb ein, sodass Anspruch auf Versicherungsleistung dem Rechtsvorgänger zusteht und es an einer Aufrechnungslage fehlt. Anders die 1.500 EUR, die in der JA 2020 den Beklagten binden. Überdies darf nur mit unstreitigen oder rechtskräftig festgestellten Ansprüchen aufgerechnet werden. Der Beklagte hätte Beschlussersetzungsklage erheben sollen, was immer noch ginge, später gegebenenfalls auch noch eine Zahlungsklage. Dann Aufrechnungslage.

Zum Schluss: LG Hamburg 13.07.2022 – 318 T 16/22

Fall: der Wohnungseigentümer begehrt die Aufnahme eines TOP in die Tagesordnung zur nächsten ETV. Nach einem Wasserschaden kam er mit der Erstattung durch die Versicherung nicht weiter, sodass er mit seinen Beschlussanträgen die Erstattung von Schadenbeträgen an ihn durch die GdWE sowie die Erhebung einer Deckungsklage der GdWE gegen den Gebäudeversicherer fordert.

Der Verwalter lehnte dies ab, der WEer verklagte die GdWE auf Aufnahme des TOP. Vor Rechtshängigkeit nahm der Verwalter den TOP dann doch in die Einladung auf und der Kläger seine Klage zurück.

Frage: wer trägt die Prozesskosten?

Zum Schluss: LG Hamburg 13.07.2022 – 318 T 16/22

1. Begehrt ein WEer die Aufnahme von Beschlussanträgen auf die TO (Tagesordnung) mit dem Ziel, durch seinen Antrag oder eine Vielzahl von Anträgen einen ordnungsmäßigen Ablauf der Versammlung zu gefährden oder die Versammlung ihres Zwecks zu berauben, ist sein Vorgehen rechtsmissbräuchlich.
2. Ebenso darf der in Aussicht genommene Beschluss nicht von vorneherein rechtswidrig und unter allen Umständen anfechtbar sein.
3. Liegen solche Voraussetzungen nicht vor, hat der WEer ein berechtigtes Interesse daran, dass sein Anliegen auf die TO der nächsten ETV gesetzt wird. Der Einladende (in der Regel der Verwalter) hat grundsätzlich kein Recht, den gewünschten TOP auf Notwendigkeit/ Richtigkeit/ Sachlichkeit zu prüfen.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Danke für Ihre
Aufmerksamkeit!**