

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Anspruch auf Auszahlung von Versicherungsleistungen

Wird eine Eigentumswohnung veräußert, so ergeben sich vielfach Probleme bei der korrekten Zuordnung der Zahlungspflichten von Käufer und Verkäufer. Diese vereinbaren nämlich im Erwerbsvertrag regelmäßig einen Stichtag, zu dem die Lasten, Kosten und Nutzungen des Kaufgegenstands vom Veräußerer auf den Erwerber übergehen sollen. Dieser vertraglich vereinbarte Zeitpunkt weicht jedoch üblicherweise von dem wohnungseigentumsrechtlich relevanten Stichtag der Eigentumsumschreibung ab. Der V. Senat des BGH hat sich nun zu der Frage geäußert, welche Folgen dies für Versicherungsleistungen aus der Gebäudeversicherung haben kann (vgl.: BGH, UrT. v. 16.09.2016 – V ZR 29/16).

Der Fall:

Der Verkäufer V veräußert seine Eigentumswohnung an den Käufer K. Dabei wird vereinbart, dass Besitz, Nutzen, Kosten und Lasten zum 01.02.2013 auf den K übergehen sollen. Als neuer Eigentümer wurde der K am Juli 2013 eingetragen. Ende 2012 war es in der Wohnung des V zu einem kapitalen Leitungswasserschaden gekommen, der im Frühjahr 2013 beseitigt wurde. Die Gebäudeversicherung regulierte den Schaden am Sondereigentum durch eine größere Zahlung, die allerdings nach der Eigentumsumschreibung auf den K erfolgte.

K verlangt nun von dem Wohnungseigentumsverwalter W die Auszahlung des Versicherungsguthabens. W weigert sich, da er das Guthaben mit Zahlungsrückständen des Verkäufers V verrechnen möchte.

Das Problem:

Nach der sog. Fälligkeitstheorie des BGH hat derjenige Wohnungseigentümer An-

spruch auf ein Guthaben, der im Zeitpunkt dessen Fälligkeit im Grundbuch eingetragen ist. Ob zwischen Veräußerer und Erwerber schuldrechtliche Vereinbarungen über einen abweichenden Zurechnungszeitpunkt getroffen wurden, ist grundsätzlich gleichgültig. Fraglich ist aber, ob dieser Grundsatz auch dann gelten kann, wenn es um Guthaben aus Leistungen der Gebäudeversicherung für Schäden am Sondereigentum geht.

Denn die Versicherung des Sondereigentums erfolgt zwangsweise für den einzelnen Wohnungseigentümer durch die Wohnungseigentümergeinschaft, die insofern bloß als Treuhänderin des einzelnen Eigentümers handelt.

Die Entscheidung des BGH:

Da es sich beim Anspruch auf die Versicherungsleistung um einen bloß treuhänderisch gebundenen Individualanspruch des einzelnen Eigentümers handelt, so der BGH, kommt es ausnahmsweise im vorliegenden Fall nicht auf den sonst allein relevanten Zeitpunkt der Grundbuchumschreibung an. Ob dem Verkäufer oder dem Käufer der Wohnung das Guthaben aus der Versicherungsleistung zusteht, regelt sich nach versicherungsrechtlichen Bestimmungen. Gem. § 95 Abs. 1 VVG (Versicherungsvertragsgesetz) stehen Zahlungen der Versicherung dem Käufer zu, sofern der Versicherungsfall sich während der Dauer seines Eigentums ergeben hat. Dieser Zeitpunkt, so der BGH, bestimmt sich danach, wann der Anspruch auf die Versicherungsleistung entstanden ist. Da dies der Zeitpunkt ist, zu dem der versicherte Schaden eintrat und nicht der Zeitpunkt der Fälligkeit oder der Zahlung, urteilte der BGH im vorliegenden Fall, dass das Guthaben aus der Versicherungsleistung dem Verkäufer zustand

und daher die Aufrechnung mit dessen Hausgeldrückständen möglich war. Der Käufer ging leer aus.

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung des BGH ist für die buchhalterische Behandlung von Versicherungsleistungen wichtig. Betreffen diese das mitversicherte Sondereigentum, müssen die Zahlungen separat verbucht und als reine Treuhandgelder ausgewiesen werden, damit im Falle eines Eigentümerwechsels diese Beträge daraufhin überprüft werden können, ob sie dem Veräußerer oder dem Erwerber zustehen. Daher sollten WEG-Verwalter mit Blick auf die bisherige Praxis der Versicherer darauf bestehen, dass diese bei Regulierungszahlungen genau angeben, ob und in welcher Höhe Zahlungen das Sondereigentum betreffend geleistet werden. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzragerrecht